



หนังสือชี้ชวนส่วนสรุปข้อมูลสำคัญที่ผู้ลงทุนควรทราบ

## กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ เอราวัณ โฮเทล โกรท

Erawan Hotel Growth Property Fund



“การลงทุนในหน่วยลงทุนมีใช้การฝากเงิน และมีความเสี่ยงของการลงทุน ผู้ลงทุนอาจได้รับเงินลงทุนคืนมากกว่าหรือน้อยกว่าเงินลงทุนเริ่มแรกก็ได้ นอกจากนี้รายได้หลักของกองทุนรวมนี้จะขึ้นอยู่กับรายได้ค่าเช่าอสังหาริมทรัพย์ ดังนั้น ผู้ลงทุนจึงควรพิจารณาถึงข้อมูลของอสังหาริมทรัพย์ ความสามารถของผู้บริหารทรัพย์สิน และสภาพธุรกิจการให้เช่าอสังหาริมทรัพย์ รวมทั้งศึกษาปัจจัยความเสี่ยงที่ระบุไว้ในหนังสือชี้ชวน”

“กองทุนรวมนี้มีการรับประกันรายได้ค่าเช่าขั้นต่ำ 4 ปีแรกนับแต่วันที่กองทุนรวมได้ลงทุนในทรัพย์สิน เมื่อสิ้นสุดระยะเวลาการรับประกันรายได้จากการจัดหาผลประโยชน์ของกองทุนรวม ผลตอบแทนที่กองทุนรวมจะได้รับนั้นจะขึ้นอยู่กับผลการดำเนินงานของอสังหาริมทรัพย์ที่ลงทุนซึ่งอาจไม่เท่ากับผลตอบแทนที่กองทุนรวมเคยได้รับในช่วงที่มีการรับประกันรายได้”

“การรับประกันรายได้จากการจัดหาผลประโยชน์ของกองทุนรวม ขึ้นอยู่กับความสามารถในการปฏิบัติตามสัญญาของผู้รับประกันรายได้ผู้ลงทุนจึงควรศึกษารายละเอียดของการรับประกันรายได้ ฐานะทางการเงินและผลการดำเนินงานของผู้รับประกันรายได้ก่อนตัดสินใจลงทุน”

“ผู้ลงทุนควรศึกษาข้อมูลในหนังสือชี้ชวนให้เข้าใจและควรเก็บหนังสือชี้ชวนไว้เป็นข้อมูลเพื่อใช้อ้างอิงในอนาคต และเมื่อมีข้อสงสัยให้สอบถามผู้แนะนำการลงทุนในหลักทรัพย์/กองทุนรวมให้เข้าใจก่อนซื้อหน่วยลงทุน”

**รายละเอียดโครงการจัดการกองทุน**

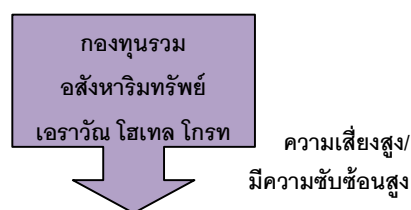
**ชื่อบริษัทจัดการ** : บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด  
**ที่อยู่** : ไทยพาณิชย์ ปาร์ค พลาซ่า อาคาร 1 ชั้น 7 - 8  
 เลขที่ 18 ถนนรัชดาภิเษก แขวงจตุจักร เขตจตุจักร  
 กรุงเทพมหานคร 10900  
**โทรศัพท์** : 0-2949-1500  
**โทรสาร** : 0-2949-1501

**1. ชื่อ ประเภท และอายุของโครงการจัดการกองทุนรวม**

- 1.1 ชื่อโครงการ (ไทย) : กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์เอราวัณ ไฮเทล โกรท
- 1.2 ชื่อโครงการ (อังกฤษ) : Erawan Hotel Growth Property Fund
- 1.3 ชื่อย่อ : ERWPF
- 1.4 ประเภทโครงการ : กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ประเภทไม่รับซื้อคืนหน่วยลงทุน โดยบริษัทจัดการจะยื่นคำขอต่อตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยเพื่อให้รับหน่วยลงทุนเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนภายใน 30 วันนับแต่วันจดทะเบียนกองทุนเป็นกองทุนรวม
- 1.5 ลักษณะโครงการ : ระบุเฉพาะเจาะจง
- 1.6 ประเภทการลงทุน : ลงทุนในกรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์
- 1.7 อายุโครงการ : ไม่กำหนดอายุโครงการ
- 1.8 วันที่ได้รับอนุมัติให้จัดตั้งและจัดการ : 7 มีนาคม พ.ศ. 2556
- 1.9 วันเวลาทำการเสนอขายหน่วยลงทุน : 15 – 22 มีนาคม พ.ศ. 2556

**Risk Spectrum**

ความเสี่ยงต่ำ/  
มีความซับซ้อนต่ำ



1	2	3	4	5	6	7	8
กองทุนรวม ตลาดเงินที่ ลงทุนเฉพาะ ในประเทศ	กองทุนรวม ตลาดเงินที่ ลงทุนใน ต่างประเทศ บางส่วน	กองทุนรวม พันธบัตร รัฐบาล	กองทุนรวมตรา สารหนี้	กองทุนรวม ผสม	กองทุนรวมตรา สารแห่งทุน	กองทุนรวม หมวด อุตสาหกรรม	กองทุนรวมที่ ลงทุนใน ทรัพย์สิน ทางเลือก

**2. จำนวนเงินทุนของโครงการจัดการกองทุนรวม มูลค่าที่ตราไว้ จำนวน ประเภท ราคาของหน่วยลงทุนที่เสนอขาย และมูลค่าขั้นต่ำในการจองซื้อ**

2.1	จำนวนเงินทุนของโครงการ	:	1,831,440,000 บาท
2.2	มูลค่าที่ตราไว้ต่อหน่วยลงทุน	:	10.40 บาท
2.3	จำนวนหน่วยลงทุน	:	176,100,000 หน่วย
2.4	ประเภทหน่วยลงทุน	:	ระบุชื่อผู้ถือ
2.5	ราคาของหน่วยลงทุนที่เสนอขาย	:	10.40 บาท
2.6	จำนวนหน่วยลงทุนขั้นต่ำของการจองซื้อ	:	4,000 หน่วยและเพิ่มเป็นทวีคูณของ 1,000 หน่วย

**3. วัตถุประสงค์ของโครงการจัดการกองทุนรวมและรายละเอียดนโยบายการลงทุน**

**3.1 วัตถุประสงค์ของโครงการ**

เพื่อระดมเงินจากนักลงทุนทั่วไป ทั้งที่เป็นบุคคลธรรมดาและนิติบุคคลทั้งในและต่างประเทศ ซึ่งกองทุนรวมจะนำเงินที่ได้จากการระดมทุนไปซื้อ เช่า และ/หรือเช่าช่วงอสังหาริมทรัพย์ โดยกองทุนรวมจะรับโอนกรรมสิทธิ์ และ/หรือสิทธิการเช่า และ/หรือสิทธิการเช่าช่วง อสังหาริมทรัพย์ และจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว โดยการให้เช่า ให้เช่าช่วง โอน และ/หรือจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์ต่างๆ ที่กองทุนรวมได้ลงทุนหรือมีไว้ ตลอดจนทำการปรับปรุง เปลี่ยนแปลง รวมถึงดำเนินการก่อสร้างและ/หรือพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ โดยรับโอนใบอนุญาตก่อสร้างและ/หรือดำเนินการขออนุญาตอื่นๆ และ/หรือดำเนินการอื่นใดที่เกี่ยวข้องและจำเป็นเพื่อประโยชน์ของอสังหาริมทรัพย์ และเพื่อมุ่งก่อให้เกิดรายได้และผลตอบแทนแก่กองทุนรวมและผู้ถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวม รวมถึงการลงทุนในทรัพย์สินอื่นและ/หรือหลักทรัพย์อื่นและ/หรือการหาผลตอบแทนโดยวิธีอื่นใดตามกฎหมาย หลักทรัพย์และ/หรือกฎหมายอื่นใดที่เกี่ยวข้องกำหนด

**3.2 รายละเอียดนโยบายการลงทุน**

**3.2.1 การลงทุนครั้งแรก**

กองทุนรวมจะมุ่งลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่ก่อให้เกิดรายได้ และ/หรือลงทุนในหลักทรัพย์ หรือทรัพย์สินอื่น หรือการหาผลตอบแทนโดยวิธีอื่น เพื่อประโยชน์ในการบริหารทรัพย์สินของกองทุนรวม ทั้งนี้ กองทุนรวมมี

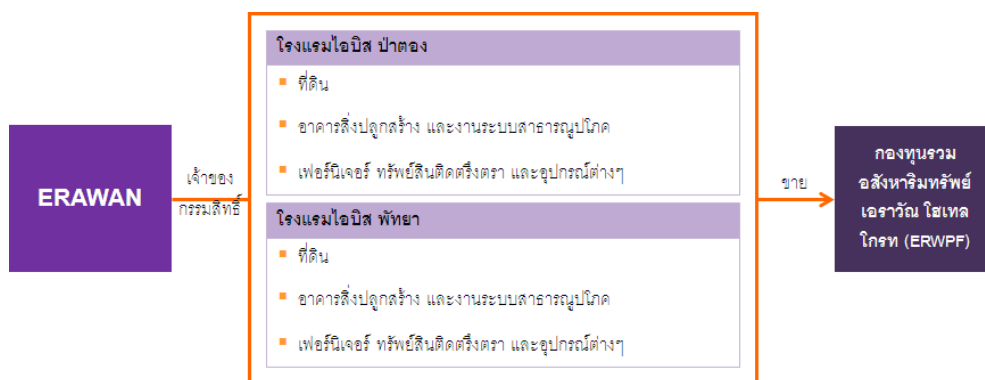


วัตถุประสงค์จะลงทุนครั้งแรกในโรงแรมไอบิส ป่าตอง และ โรงแรมไอบิส พัทยา โดยในการเข้าลงทุนดังกล่าว กองทุนรวมจะรับโอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินของทั้งสองโรงแรม ซึ่งทรัพย์สินดังกล่าวประกอบด้วยที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างอาคาร งานระบบสาธารณูปโภคที่เกี่ยวข้องกับกิจการโรงแรม และเฟอร์นิเจอร์ ทรัพย์สินติดตังตรงตา และอุปกรณ์ต่างๆ จากบริษัท ดี เอราวัณ กรุ๊ป จำกัด (มหาชน) (“ERAWAN”) ซึ่งเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินดังกล่าวก่อนวันที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุน (“ทรัพย์สินที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุนครั้งแรก”)

โดยจำนวนเงินที่กองทุนรวมจะใช้ในการลงทุนในโรงแรมไอบิส ป่าตอง และโรงแรมไอบิส พัทยา จะกำหนดจากจำนวนเงินที่สามารถระดมได้จากการออกและเสนอขายหน่วยลงทุนของกองทุนรวม หักด้วยประมาณการค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องเนื่องกับการระดมทุนและการลงทุนในทรัพย์สินที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุนครั้งแรก

บริษัทจัดการจะกำหนดราคาของหน่วยลงทุนที่จะออกและเสนอขายเป็นราคาเดียว ซึ่งสะท้อนมูลค่าของอสังหาริมทรัพย์ โดยพิจารณาปัจจัยต่างๆ เช่น มูลค่าอสังหาริมทรัพย์ที่ได้จากการประเมินค่า สภาวะตลาดโดยรวม และปริมาณความสนใจของผู้ลงทุน และจะทำการออก เสนอขายและจัดสรรหน่วยลงทุนที่เสนอขายดังกล่าว ให้กับผู้จองซื้อพิเศษ และ/หรือผู้ลงทุนทั่วไป ทั้งที่เป็นผู้ลงทุนรายย่อยและ/หรือผู้ลงทุนสถาบัน โดยมีเงื่อนไขตามที่ระบุไว้ในหนังสือชี้ชวน

การลงทุนครั้งแรกของกองทุนรวมสามารถแสดงได้เป็นแผนภาพดังต่อไปนี้





### 3.2.1.1 ข้อมูลทั่วไปของโรงแรมไอบิส ป่าตอง

โรงแรมไอบิส ป่าตอง เป็นโรงแรมชั้นประหยัด ตั้งอยู่ใจกลางหาดป่าตอง จังหวัดภูเก็ต ตัวโรงแรมมีลักษณะเป็นอาคารสูง 5 ชั้นอยู่บนพื้นที่ 3 ไร่ 3 งาน และ 28.6 ตารางวา มีพื้นที่ใช้สอยทั้งหมดประมาณ 10,400 ตารางเมตร (รวมพื้นที่ส่วนกลางและสระว่ายน้ำ) และห้องพักจำนวน 260 ห้อง โดยเปิดให้บริการตั้งแต่เดือนพฤษภาคม พ.ศ. 2551

#### ที่ตั้งโรงแรมไอบิส ป่าตอง

เลขที่ 10 ถนนเฉลิมพระเกียรติ ตำบลป่าตอง อำเภอกระทุ่ม จังหวัดภูเก็ต 83120

#### ภาพแสดงตำแหน่งที่ตั้งของโรงแรมไอบิส ป่าตอง



ที่มา: ERAWAN

#### รายละเอียดที่ดิน

ลำดับที่	โฉนดเลขที่	เลขที่ดิน	เนื้อที่ดิน		
			ไร่	งาน	วา
1	521	40	3	3	28.6
รวมเนื้อที่ดิน			3	3	28.6

ที่มา: ERAWAN

### ระบบสาธารณูปโภค

โรงแรมไอบิส ป่าตองมีระบบสาธารณูปโภคครบครันตามมาตรฐานโรงแรมสากล โดยระบบสาธารณูปโภคหลักของโรงแรมประกอบด้วย ระบบปรับอากาศและระบายอากาศ ระบบไฟฟ้าและไฟฟ้าสำรอง ระบบป้องกันอัคคีภัย ระบบสุขาภิบาลและบำบัดน้ำเสีย และระบบลิฟท์ (ปัจจุบันมีลิฟท์โดยสารทั้งหมด 2 ชุด และลิฟท์ขนของ 1 ชุด)

### รูปแบบการบริหารงานของโรงแรมไอบิส ป่าตอง

#### ก่อนการลงทุน

ปัจจุบัน ERAWAN เป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์ในที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างอาคาร งานระบบสาธารณูปโภคที่เกี่ยวข้องกับกิจการโรงแรม และเฟอร์นิเจอร์ ทรัพย์สินติดตังตรงตรา และอุปกรณ์ต่างๆ ของโรงแรมไอบิส ป่าตอง

โดย ERAWAN ได้ว่าจ้างกลุ่มแอดคอร์ดซึ่งเป็นหนึ่งในบริษัทบริหารโรงแรมชั้นนำของโลกและเป็นเจ้าของแบรนด์ไอบิส เป็นผู้บริหารโรงแรม ไอบิส ป่าตอง

#### หลังการลงทุน

กองทุนรวมจะนำโรงแรมไอบิส ป่าตองให้เช่าแก่ผู้ประกอบการโรงแรม ซึ่งได้แก่ บริษัท เอรಾವัน โกรท เมเนจเม้นท์ จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทย่อยที่ ERAWAN ถือหุ้นไม่พ่วง โดยทางตรงหรือทางอ้อมไม่ต่ำกว่าร้อยละ 99.99 ของจำนวนหุ้นที่ออกทั้งหมดของบริษัท เพื่อนำไปจัดหาผลประโยชน์และจ่ายค่าตอบแทนให้กับกองทุนรวม และบริษัท เอรಾವัน โกรท เมเนจเม้นท์ จำกัด จะว่าจ้างให้แอดคอร์ดเป็นผู้บริหารทรัพย์สินต่อไป

หมายเหตุ ข้อมูลผู้บริหารทรัพย์สิน (แอดคอร์ด) ดูรายละเอียดเพิ่มเติมข้อ 14.2 ข้อมูลผู้บริหารทรัพย์สิน

#### 3.2.1.2 ข้อมูลทั่วไปของโรงแรมไอบิส พัทยา

โรงแรมไอบิส พัทยา เป็นโรงแรมชั้นประหยัด ตั้งอยู่ใกล้ชายหาดพัทยา ตัวโรงแรมประกอบด้วยอาคารสูง 7 ชั้น อยู่บนพื้นที่ 2 ไร่ 2 งาน และ 34.3 ตารางวา มีพื้นที่ใช้สอยทั้งหมดประมาณ 10,100 ตารางเมตร (รวมพื้นที่ส่วนกลางและสระว่ายน้ำ)และห้องพักจำนวน 254 ห้อง โดยเปิดให้บริการตั้งแต่เดือนกรกฎาคม พ.ศ. 2551



ที่ตั้งโรงแรมไอบิส พัทยา

เลขที่ 463/79 ถนนพัทยาสาย 2 ตำบลหนองปรือ อำเภอบางละมุง จังหวัดชลบุรี 20150

ภาพแสดงตำแหน่งที่ตั้งของโรงแรมไอบิส พัทยา



ที่มา: ERAWAN

รายละเอียดที่ดิน

ลำดับที่	โฉนดเลขที่	เลขที่ดิน	เนื้อที่ดิน		
			ไร่	งาน	วา
1	182494	317	0	0	25.3
2	174205	311	2	0	73
3	19070	27	0	0	56
4	19071	28	0	0	20
5	19072	29	0	0	20
6	19073	30	0	0	20
7	19074	31	0	0	20
รวมเนื้อที่ดิน			2	2	34.3

ที่มา: ERAWAN

**หมายเหตุ:** ปัจจุบันโรงแรมไอบิส พัทยาใช้ทางเข้าออกโดยผ่านทางโฉนดเลขที่ 174204 ซึ่งถือกรรมสิทธิ์โดย ERAWAN ทั้งนี้ ณ วันที่กองทุนรวมเข้าลงทุนครั้งแรก ERAWAN จะดำเนินการจดทะเบียนการจ่ายอมบนโฉนดเลขที่ 174204 เพื่อให้ที่ดินที่เป็นที่ตั้งของโรงแรมไอบิส พัทยา รวมทั้งผู้พักอาศัย ผู้มาติดต่อและผู้ให้บริการบนที่ดินใช้ประโยชน์ถนนการจ่ายอมบนที่ดินโฉนดเลขที่ 174204 เป็นทางผ่านเข้าออกทางสาธารณะในเรื่องทางเดินและทางรถยนต์ได้ (ดูรายละเอียดเพิ่มเติมในส่วนของความเสี่ยงจากการลงทุนในกองทุนรวม)

### **ระบบสาธารณูปโภค**

โรงแรมไอบิส พัทยา มีระบบสาธารณูปโภคครบครันตามมาตรฐานโรงแรมสากล โดยระบบสาธารณูปโภคหลัก ประกอบด้วย ระบบปรับอากาศและระบายอากาศ ระบบไฟฟ้าและไฟฟ้าสำรอง ระบบป้องกันอัคคีภัย ระบบสุขาภิบาลและบำบัดน้ำเสีย และระบบลิฟท์ (ปัจจุบันมีลิฟท์โดยสารทั้งหมด 2 ชุด และลิฟท์ขนของ 1 ชุด)

### **รูปแบบการบริหารงานของโรงแรมไอบิส พัทยา**

#### **ก่อนการลงทุน**

ปัจจุบัน ERAWAN เป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์ในที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างอาคาร งานระบบสาธารณูปโภคที่เกี่ยวข้องกับกิจการโรงแรม และเฟอร์นิเจอร์ ทรัพย์สินติดตังเครื่องตรา และอุปกรณ์ต่างๆ ของโรงแรมไอบิส พัทยา โดย ERAWAN ได้ว่าจ้างแอดคอร์ตอร์เป็นผู้บริหารโรงแรม ไอบิส พัทยา

#### **หลังการลงทุน**

กองทุนรวมจะนำโรงแรมไอบิส พัทยาให้เช่าแก่ผู้ประกอบการโรงแรม ซึ่งได้แก่ บริษัท เอรಾವัน โกรท เมเนจเม้นท์ จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทย่อยที่ ERAWAN ถือหุ้นไม่ว่าโดยทางตรงหรือทางอ้อมไม่ต่ำกว่าร้อยละ 99.99 ของจำนวนหุ้นที่ออกทั้งหมดของบริษัท เพื่อนำไปจัดหาผลประโยชน์และจ่ายค่าตอบแทนให้กับกองทุนรวม และบริษัท เอรಾವัน โกรท เมเนจเม้นท์ จำกัด จะว่าจ้างให้แอดคอร์ตอร์เป็นผู้บริหารทรัพย์สินต่อไป

**หมายเหตุ** ข้อมูลผู้บริหารทรัพย์สิน (แอดคอร์ตอร์) ดูรายละเอียดเพิ่มเติมข้อ 14.2 ข้อมูลผู้บริหารทรัพย์สิน



**4. กองทุนรวมนี้เหมาะสมที่จะเป็นทางเลือกสำหรับเงินลงทุนลักษณะใด**

เงินลงทุนส่วนที่ต้องการลงทุนในระยะปานกลางถึงยาว เพื่อแสวงหาผลตอบแทนที่มีโอกาสได้รับผลตอบแทนในรูปแบบเงินปันผลจากการลงทุนในกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ซึ่งสูงกว่าผลตอบแทนจากเงินฝากประจำ และ/หรือผลตอบแทนจากกำไรที่อาจได้รับจากการขายหน่วยลงทุนผ่านตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

**5. กองทุนรวมนี้จะนำเงินลงทุนไปลงทุนในอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ใดและมีรายละเอียดของอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวเป็นอย่างไร รวมถึงนโยบายการลงทุนในอนาคต**

รายละเอียดของทรัพย์สินของกองทุนรวม ราคาที่จะลงทุน ราคาประเมินและประมาณการรายได้จากค่าเช่า ปรากฏรายละเอียดดังต่อไปนี้

**5.1 โครงสร้างการลงทุน**

ชื่อโครงการ	ประเภททรัพย์สิน	ลักษณะการลงทุนของกองทุนรวม	พื้นที่ (ไร่-งาน-ตารางวา)	ปี พ.ศ. ที่เปิดให้บริการ	จำนวนห้องพัก	เจ้าของกรรมสิทธิ์เดิม
โรงแรมไอบิส ปาดอง	โรงแรม	รับโอนกรรมสิทธิ์ในที่ดินพร้อมอาคารสิ่งปลูกสร้าง งานระบบสาธารณูปโภคที่เกี่ยวข้องกับกิจการโรงแรม และเฟอร์นิเจอร์ ทรัพย์สินติดตังตรงตรา และอุปกรณ์ต่างๆ จากเจ้าของกรรมสิทธิ์เดิม	3-3-28.6	2551	260	ERAWAN
โรงแรมไอบิส พัทยา		2-2-34.3	2551	254		

**5.2 รายละเอียดของโรงแรมไอบิส ปาดองที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุนครั้งแรก**

กองทุนรวมจะลงทุนในทรัพย์สินที่ใช้ในการประกอบกิจการโรงแรมไอบิส ปาดอง โดยการรับโอนกรรมสิทธิ์ในที่ดินพร้อมอาคารสิ่งปลูกสร้าง งานระบบสาธารณูปโภคที่เกี่ยวข้องกับกิจการโรงแรม และเฟอร์นิเจอร์ ทรัพย์สินติดตังตรงตรา และอุปกรณ์ต่างๆ โดยตรงจากเจ้าของกรรมสิทธิ์ซึ่งได้แก่ ERAWAN

ทั้งนี้ทรัพย์สินดังกล่าวไม่อยู่ภายใต้ภาระผูกพันใดๆ เว้นแต่ภาระผูกพันตามสัญญากับผู้ให้บริการลูกค้า และ/หรือผู้เช่าพื้นที่ และการจำนองที่ดินและอาคารสิ่งปลูกสร้างดังกล่าว ให้กับธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน) ตาม

สัญญาเงินกู้ ซึ่ง ERAWAN ได้แจ้งให้กองทุนรวมทราบแล้ว และจะดำเนินการไถ่ถอนจำนวนทรัพย์สินดังกล่าวก่อนการโอนกรรมสิทธิ์ให้กับกองทุนรวม

**ข้อมูลผลการดำเนินงานและการปฏิบัติการของโรงแรมไอบิส ป่าตอง**

**ผลการดำเนินงานที่ผ่านมา**

	ปี พ.ศ. 2552	ปี พ.ศ. 2553	ปี พ.ศ. 2554	ปี พ.ศ. 2555
อัตราการเข้าพักเฉลี่ย (ร้อยละของจำนวนห้องพัก) <sup>(1)</sup>	63.7	71.7	75.1	78.6
อัตราค่าห้องพักเฉลี่ย (บาทต่อคืน)	1,139	1,309	1,293	1,278
รายได้ค่าห้องพัก (ล้านบาท)	68.3	88.3	91.5	94.8
รายได้จากการจำหน่ายอาหารและ เครื่องดื่ม (ล้านบาท)	12.6	14.6	16.4	16.7
รายได้รวม (ล้านบาท)	83.5	105.9	110.9	114.2
กำไรจากการดำเนินงาน <sup>(2)</sup> (ล้านบาท)	30.2	44.6	47.6	49.9

ที่มา: ERAWAN

**หมายเหตุ:**

- (1) ฐานที่ใช้ในการคำนวณอัตราการเข้าพักเฉลี่ยและอัตราค่าห้องพักเฉลี่ยอยู่ที่ 258 ห้อง ซึ่งน้อยกว่าจำนวนห้องพักทั้งหมดของโรงแรมคือ 260 ห้อง เนื่องจากโรงแรมมีการสำรองห้องพักจำนวน 2 ห้องสำหรับการใช้ภายใน
- (2) กำไรจากการดำเนินงานเป็นกำไรก่อนหักดอกเบี้ยภาษีค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย

**สัดส่วนของรายได้ค่าห้องพักตามประเทศของผู้มาพัก (ร้อยละของรายได้ค่าห้องพัก)**

ประเทศ	ปี พ.ศ. 2552	ปี พ.ศ. 2553	ปี พ.ศ. 2554	ปี พ.ศ. 2555
รัสเซีย	2	4	17	22
อาหรับเอมิเรตส์ (UAE)	12	12	13	10
ออสเตรเลีย	9	11	13	10
เกาหลี	7	5	5	10
ไทย	8	9	7	7
จีน	11	7	7	7
อินเดีย	5	5	5	6
อินโดนีเซีย	2	8	5	5

ประเทศ	ปี พ.ศ. 2552	ปี พ.ศ. 2553	ปี พ.ศ. 2554	ปี พ.ศ. 2555
มาเลเซีย	6	5	4	3
ฝรั่งเศส	6	4	3	2
สิงคโปร์	3	5	3	2
ฮ่องกง	2	3	3	2
อังกฤษ (UK)	3	3	1	1
เยอรมัน	3	2	1	1
อเมริกา	2	2	1	1
อื่นๆ	19	16	13	10
<b>รวม</b>	<b>100</b>	<b>100</b>	<b>100</b>	<b>100</b>

ที่มา: ERAWAN

ทั้งนี้ โรงแรมไอบิส ปาดองมีช่องทางการขายที่หลากหลายเช่น การขายห้องพักผ่านอินเทอร์เน็ต การขายผ่านตัวแทนจำหน่าย การขายบัตรห้องพักในงานท่องเที่ยว การขายตรงให้กับกลุ่มลูกค้าประชุม/สัมมนา การทำสัญญาขายห้องพักล่วงหน้าให้แก่กลุ่มลูกค้าองค์กรซึ่งมีพนักงานที่มีการเดินทางเป็นประจำ ซึ่งช่วยทำให้การทำการตลาดและจัดหาผลประโยชน์มีความยืดหยุ่นสูงเนื่องจากแต่ละช่องทางมีข้อดีแตกต่างกันไป โดยสะท้อนให้เห็นในผลการดำเนินงานของโรงแรมซึ่งมีอัตราการเข้าพักในระดับสูงและอัตราค่าห้องพักมีการเติบโตอย่างต่อเนื่อง ทั้งนี้ สัดส่วนของแต่ละช่องทางการขายในแต่ละช่วงเวลาจะขึ้นอยู่กับสภาวะตลาดในขณะนั้นและกลยุทธ์ในการสร้างผลตอบแทนและบริหารความเสี่ยงของผู้บริหารทรัพย์สิน

#### จุดเด่นของโรงแรมไอบิส ปาดอง

1. ตั้งอยู่ในทำเลที่โดดเด่นใจกลางหาดปาดองซึ่งเป็นหาดที่ได้รับความนิยมแห่งหนึ่งของจังหวัดภูเก็ต

หาดปาดองเป็นหาดที่มีชื่อเสียงและได้รับความนิยมแห่งหนึ่งของจังหวัดภูเก็ต โดยอยู่ห่างจากตัวเมืองภูเก็ตไปทางตะวันตกเฉียงเหนือประมาณ 15 กิโลเมตร และห่างจากสนามบินนานาชาติภูเก็ตเพียง 45 นาที ด้วยชายหาดมีลักษณะเป็นแนวโค้งยาว 4 กิโลเมตร มีทรายขาวละเอียด คลื่นลมไม่รุนแรงมาก ทำให้นักท่องเที่ยวปาดองเป็นที่เล่นน้ำทะเลยอดนิยม นอกจากนี้ ยังมีสิ่งอำนวยความสะดวกครบครัน และแหล่งบันเทิงครบวงจรเพื่อบริการนักท่องเที่ยวทั้งกลางวันและกลางคืน

2. เป็นทรัพย์สินที่มีคุณภาพ เพียงพร้อมด้วยสิ่งอำนวยความสะดวกและระบบสาธารณูปโภค

โรงแรมไอบิส ป่าตองอยู่ห่างจากหาดป่าตองเพียง 500 เมตร มีห้องพักที่ตกแต่งอย่างทันสมัยภายใน โรงแรมมีสิ่งอำนวยความสะดวกมากมาย เช่น ร้านอาหาร Taste สระว่ายน้ำ ห้องประชุม ตลอดจน อินเทอร์เน็ตความเร็วสูงในทุกห้องพัก นอกจากนี้ โรงแรมยังประกอบไปด้วยระบบสาธารณูปโภค ครบครันตามมาตรฐานสากล

3. ทรัพย์สินอยู่ภายใต้การบริหารโดยผู้บริหารที่มีมาตรฐานสากลและความชำนาญการ

โรงแรมไอบิส ป่าตองอยู่ภายใต้การบริหารงานของแอดคอร์ด ซึ่งเป็นหนึ่งในบริษัทบริหารโรงแรมชั้นนำของโลกและเป็นเจ้าของแบรนด์ไอบิสซึ่งเป็นที่รู้จักกันดีอย่างแพร่หลาย ทำให้เป็นที่มั่นใจได้ว่า คุณภาพการให้บริการ การทำการตลาด และการควบคุมค่าใช้จ่ายของโรงแรมจะเป็นไปตาม มาตรฐานสากลและมีประสิทธิภาพ

4. มีผลประโยชน์ที่ดีและเติบโตอย่างต่อเนื่อง

โรงแรมไอบิส ป่าตองเปิดดำเนินการในเดือนพฤษภาคม พ.ศ. 2551 โดยมีรายได้รวมจากการ ดำเนินงานในปี พ.ศ. 2552 พ.ศ. 2553 พ.ศ. 2554 และ พ.ศ. 2555 เท่ากับ 83.5 ล้านบาท 105.9 ล้านบาท 110.9 ล้านบาท และ 114.2 ล้านบาท ตามลำดับ มีอัตราการใช้ห้องพักเฉลี่ยเท่ากับร้อยละ 63.7 ร้อยละ 71.7 ร้อยละ 75.1 และร้อยละ 78.6 และอัตราค่าห้องพักเฉลี่ยต่อคืนเท่ากับ 1,139 บาท 1,309 บาท 1,293 บาท และ 1,278 บาท ตามลำดับ

5.3 รายละเอียดของโรงแรมไอบิส พัทยาที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุนครั้งแรก

กองทุนรวมจะลงทุนในทรัพย์สินที่ใช้ในการประกอบกิจการโรงแรมไอบิส พัทยา โดยการรับโอนกรรมสิทธิ์ในที่ดิน พร้อมอาคาร สิ่งปลูกสร้าง งานระบบสาธารณูปโภคที่เกี่ยวข้องกับกิจการโรงแรม และเฟอร์นิเจอร์ ทรัพย์สินติดตังรีง ตรา และอุปกรณ์ต่างๆ โดยตรงกับเจ้าของกรรมสิทธิ์ซึ่งได้แก่ ERAWAN

ทั้งนี้ทรัพย์สินดังกล่าวไม่อยู่ภายใต้ภาระผูกพันใดๆ เว้นแต่ภาระผูกพันตามสัญญากับผู้ให้บริการ ลูกค้าและ/หรือผู้ เช่าพื้นที่ และการจ้างของที่ดินและอาคารสิ่งปลูกสร้างดังกล่าว ให้กับธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน) ตาม สัญญาเงินกู้ ซึ่ง ERAWAN ได้แจ้งให้กองทุนรวมทราบแล้ว และจะดำเนินการไถ่ถอนจำนองทรัพย์สินดังกล่าวก่อน การโอนกรรมสิทธิ์ให้กับกองทุนรวม

นอกจากนี้ เพื่อเป็นการตอบแทนสิทธิการใช้ประโยชน์ทางภาระจำยอมที่กองทุนรวมจะได้รับจาก ERAWAN ในการใช้ที่ดินโฉนดเลขที่ 174204 ออกสู่ทางสาธารณะทั้งในส่วนทางเดินและทางรถยนต์ กองทุนรวมจะดำเนินการจดทะเบียนภาระจำยอมบนที่ดินที่เป็นที่ตั้งของโรงแรมไอบิส พัทยา เพื่อให้ที่ดินของ ERAWAN จำนวน 3 แปลงคือ ที่ดินโฉนดเลขที่ 174206 เลขที่ดิน 312 ที่ดินโฉนดเลขที่ 178930 เลขที่ดิน 315 และที่ดินโฉนดเลขที่ 19094 เลขที่ดิน 17 ใช้ประโยชน์จากภาระจำยอมในการตั้งเสา วางท่อและเดินสายสาธารณูปโภค (รวมถึงไฟฟ้า ประปาและโทรศัพท์) ผ่านที่ดินที่เป็นที่ตั้งของโรงแรมไอบิส พัทยาเฉพาะส่วนของที่ดินที่ทั้งสองฝ่ายตกลงร่วมกัน (ดูรายละเอียดเพิ่มเติมในส่วนความเสี่ยงจากการลงทุนในกองทุนรวม)

### ข้อมูลผลการดำเนินงานและการปฏิบัติการของโรงแรมไอบิส พัทยา

#### ผลการดำเนินงานที่ผ่านมา

	ปี พ.ศ. 2552	ปี พ.ศ. 2553	ปี พ.ศ. 2554	ปี พ.ศ. 2555
อัตราการใช้ห้องพักเฉลี่ย (ร้อยละของจำนวนห้องพัก)	63.6	73.9	85.9	90.8
อัตราค่าห้องพักเฉลี่ย(บาทต่อคืน)	805	851	953	1,043
รายได้ค่าห้องพัก(ล้านบาท)	47.5	58.3	75.8	88.0
รายได้จากการจำหน่ายอาหารและ เครื่องดื่ม (ล้านบาท)	10.2	13.0	16.7	16.5
รายได้รวม (ล้านบาท)	59.1	72.7	93.9	106.3
กำไรจากการดำเนินงาน <sup>(1)</sup> (ล้านบาท)	10.9	21.7	34.0	44.8

ที่มา: ERAWAN

#### หมายเหตุ:

(1) กำไรจากการดำเนินงานเป็นกำไรก่อนหักดอกเบี้ย ภาษี ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย

#### สัดส่วนของรายได้ค่าห้องพักตามประเทศของผู้มาพัก (ร้อยละของรายได้ค่าห้องพัก)

ประเทศ	ปี พ.ศ. 2552	ปี พ.ศ. 2553	ปี พ.ศ. 2554	ปี พ.ศ. 2555
รัสเซีย	1	4	18	19
ไทย	24	25	19	19
อินเดีย	19	18	11	12
ฮ่องกง	9	10	8	8

ประเทศ	ปี พ.ศ. 2552	ปี พ.ศ. 2553	ปี พ.ศ. 2554	ปี พ.ศ. 2555
อาหรับเอมิเรตส์ (UAE)	3	5	6	8
จีน	8	8	5	6
ไต้หวัน	12	7	10	4
เกาหลี	2	2	2	2
อังกฤษ (UK)	3	2	1	2
ญี่ปุ่น	1	1	1	2
มาเลเซีย	1	1	1	2
ออสเตรเลีย	2	2	2	2
เยอรมัน	2	1	1	1
อินโดนีเซีย	1	1	1	1
ฟิลิปปินส์	0	0	0	1
อื่นๆ	11	12	13	11
<b>รวม</b>	<b>100</b>	<b>100</b>	<b>100</b>	<b>100</b>

ที่มา: ERAWAN

ทั้งนี้ โรงแรมไอบิส พัทยา มีช่องทางการขายที่หลากหลาย เช่น การขายห้องพักผ่านอินเทอร์เน็ต การขายผ่านตัวแทนจำหน่าย การขายบัตรห้องพักในงานท่องเที่ยว การขายตรงให้กับกลุ่มลูกค้าประชุม/สัมมนา การทำสัญญาขายห้องพักล่วงหน้าให้แก่กลุ่มลูกค้าองค์กรซึ่งมีพนักงานที่มีการเดินทางเป็นประจำ ซึ่งช่วยทำให้การทำการตลาดและจัดหาผลประโยชน์มีความยืดหยุ่นสูงเนื่องจากแต่ละช่องทางมีข้อดีแตกต่างกันไป โดยสะท้อนให้เห็นในผลการดำเนินงานของโรงแรมซึ่งมีอัตราการเข้าพักในระดับสูงและอัตราค่าห้องพักมีการเติบโตอย่างต่อเนื่อง ทั้งนี้ สัดส่วนของแต่ละช่องทางการขายในแต่ละช่วงเวลาจะขึ้นอยู่กับสภาวะตลาดในขณะนั้นและกลยุทธ์ในการสร้างผลตอบแทนและบริหารความเสี่ยงของผู้บริหารทรัพย์สิน

#### จุดเด่นของโรงแรมไอบิส พัทยา

1. ตั้งอยู่ในทำเลที่โดดเด่นบนหาดพัทยาเหนือ ซึ่งเป็นหาดที่นิยมของนักท่องเที่ยวชาวไทยและต่างชาติ

เมืองพัทยาเป็นเมืองท่องเที่ยวซึ่งเป็นที่นิยมแห่งหนึ่งของประเทศไทย ด้วยการเดินทางที่สะดวกสบายระหว่างเมืองพัทยากับกรุงเทพมหานคร ประกอบกับความพร้อมของสิ่งอำนวยความสะดวก ไม่ว่าจะเป็น ที่พัก ร้านอาหาร แหล่งบันเทิง โรงพยาบาล รวมถึงความสะดวกสบายใน

การเดินทางจากพญาไปย้งเกาะต่างๆ เพื่อการท่องเที่ยวทางน้ำ และสภาพอากาศที่ค่อนข้างเอื้ออำนวยต่อการท่องเที่ยวแม้กระทั่งในฤดูมรสุม เมืองพญาจึงเป็นทั้งจุดหมายหลักแห่งหนึ่งของนักท่องเที่ยวที่เดินทางมาประเทศไทยและเป็นบ้านพักตากอากาศของคนกรุงเทพมหานครอีกด้วย

โรงแรมไอบิส พญาอยู่ห่างจากชายหาดพญาเหนือเพียง 500 เมตร โรงแรมตั้งอยู่ใกล้กับห้างสรรพสินค้าเซ็นทรัลเฟสติวัลพญาและถนนคนเดิน (Walking Street) ซึ่งเป็นที่รวมของร้านอาหารและแหล่งบันเทิงยามค่ำคืนและสถานที่แสดงโชว์ต่างๆ ทำให้โรงแรมไอบิส พญาสามารถตอบสนองความต้องการของนักท่องเที่ยวทั้งชาวไทยและต่างชาติได้เป็นอย่างดี

## 2. เป็นทรัพย์สินที่มีคุณภาพ เทียบพร้อมด้วยสิ่งอำนวยความสะดวกและระบบสาธารณูปโภค

โรงแรมไอบิส พญาได้รับการตกแต่งอย่างทันสมัย และมีการจัดการพื้นที่ภายในห้องพักอย่างมีประสิทธิภาพ พร้อมด้วยสิ่งอำนวยความสะดวกอย่างครบครัน มีบริการอินเทอร์เน็ตความเร็วสูง รวมถึงห้องประชุมและสระว่ายน้ำ โรงแรมไอบิส พญาจึงเป็นโรงแรมทันสมัยราคาประหยัดเหมาะสมสำหรับทั้งผู้ที่เดินทางมาทำธุรกิจและนักท่องเที่ยวทั้งชาวไทยและต่างชาติ

## 3. ทรัพย์สินอยู่ภายใต้การบริหารโดยผู้บริหารที่มีมาตรฐานสากลและความชำนาญการ

โรงแรมไอบิส พญาอยู่ภายใต้การบริหารงานของแอดคอร์ดซึ่งเป็นหนึ่งในบริษัทบริหารโรงแรมชั้นนำของโลกและเป็นเจ้าของแบรนด์ไอบิสซึ่งเป็นที่รู้จักกันดีอย่างแพร่หลาย ทำให้เป็นที่มั่นใจได้ว่าคุณภาพการให้บริการ การทำการตลาด และการควบคุมค่าใช้จ่ายของโรงแรมจะเป็นไปตามมาตรฐานสากลและมีประสิทธิภาพ

## 4. มีผลประกอบการที่ดีและเติบโตอย่างต่อเนื่อง

โรงแรมไอบิส พญาเปิดดำเนินการในเดือนกรกฎาคม พ.ศ. 2551 โดยมีรายได้รวมจากการดำเนินงานในปี พ.ศ. 2552 พ.ศ. 2553 พ.ศ. 2554 และ พ.ศ. 2555 เท่ากับ 59.1 ล้านบาท 72.7 ล้านบาท 93.9 ล้านบาท และ 106.3 ล้านบาท ตามลำดับ มีอัตราการเข้าพักเฉลี่ยเท่ากับร้อยละ 63.6 ร้อยละ 73.9 ร้อยละ 85.9 และร้อยละ 90.8 และอัตราค่าห้องพักเฉลี่ยต่อคืนที่เพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่องเท่ากับ 805 บาท 851 บาท 953 บาท และ 1,043 บาท ตามลำดับ

#### 5.4 สรุปข้อมูลการประเมิน

มูลค่าและราคาประเมินของทรัพย์สินที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุนครั้งแรก มีรายละเอียดดังต่อไปนี้

ทรัพย์สิน	มูลค่าที่กองทุนรวมเข้าลงทุนไม่เกิน (ล้านบาท)	ราคาประเมินตามวิธีรายได้ตามโครงสร้างของกองทุนรวม (ล้านบาท)	ผู้ประเมินราคา	วันที่ประเมิน
โรงแรมไอบิส ป่าตอง	975.7	887	บริษัท บรูค เรียด เอสเตท จำกัด	11 ธันวาคม พ.ศ. 2555
		911	บริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด	17 ธันวาคม พ.ศ. 2555
โรงแรมไอบิส พัทยา	854.7	782	บริษัท บรูค เรียด เอสเตท จำกัด	11 ธันวาคม พ.ศ. 2555
		777	บริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด	17 ธันวาคม พ.ศ. 2555
รวม	1,830.4	1,669	บริษัท บรูค เรียด เอสเตท จำกัด	11 ธันวาคม พ.ศ. 2555
		1,688	บริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด	17 ธันวาคม พ.ศ. 2555

ที่มา: บริษัท บรูค เรียดเอสเตท จำกัด และ บริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด

โดยราคาประเมินตามวิธีรายได้ตามโครงสร้างของกองทุนรวมนั้นได้คำนึงถึงโครงสร้างการจัดหาผลประโยชน์ของกองทุนรวมในลักษณะการให้เช่ากลับตามที่เปิดเผยในหัวข้อ 6 การจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุนครั้งแรก



**มูลค่าโครงการที่ประเมินโดยผู้ประเมินก่อนการปรับปรุงตามโครงสร้างของกองทุนรวม**

ราคาประเมินของผู้ประเมินบนทรัพย์สินที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุนครั้งแรก หากไม่ได้ปรับปรุงด้วยโครงสร้างการจัดหาผลประโยชน์ตามหัวข้อ 6 การจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุนครั้งแรก จะส่งผลให้ทรัพย์สินที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุนครั้งแรกมีมูลค่าประเมินดังนี้

ทรัพย์สิน	ราคาประเมินตามวิธีรายได้ก่อนปรับปรุง (ล้านบาท)	ราคาประเมินตามวิธีรายได้หลังปรับปรุง (ล้านบาท)	ผู้ประเมินราคา	วันที่ประเมิน
โรงแรมไอบิส ป่าตอง	915	887	บริษัท บรูค เรียด เอสเตท จำกัด	11 ธันวาคม พ.ศ. 2555
	948	911	บริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด	17 ธันวาคม พ.ศ. 2555
โรงแรมไอบิส พัตยา	807	782	บริษัท บรูค เรียด เอสเตท จำกัด	11 ธันวาคม พ.ศ. 2555
	809	777	บริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด	17 ธันวาคม พ.ศ. 2555
รวม	1,722	1,669	บริษัท บรูค เรียด เอสเตท จำกัด	11 ธันวาคม พ.ศ. 2555
	1,757	1,688	บริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด	17 ธันวาคม พ.ศ. 2555

ที่มา: บริษัท บรูค เรียดเอสเตท จำกัด และ บริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด

ทั้งนี้ จากการตรวจสอบสมมติฐานหลักของผู้ประเมินค่าทรัพย์สินที่ใช้ในการประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุนครั้งแรก บริษัทจัดการไม่พบสิ่งที่เป็นเหตุให้เชื่อว่าสมมติฐานหลักที่ใช้ในการประเมินมูลค่าดังกล่าวไม่สมเหตุสมผลเมื่อเทียบกับผลประโยชน์ในอดีตของทรัพย์สินที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุนครั้งแรกและแนวโน้มภาพอุตสาหกรรมโรงแรมชั้นประหยัดในภูเก็ตและพัตยา อย่างไรก็ตาม ผลประกอบการที่เกิดขึ้นจริงอาจแตกต่างจากสมมติฐานดังกล่าวได้ หรือเหตุการณ์ต่างๆ อาจไม่เป็นไปตามที่คาดการณ์ไว้

## 5.5 การลงทุนในอนาคต

สำหรับการลงทุนในอนาคต บริษัทจัดการจะมุ่งเน้นการลงทุนโดยการรับโอนกรรมสิทธิ์ และ/หรือสิทธิการเช่าในอสังหาริมทรัพย์ประเภทโรงแรมที่มีคุณภาพ

นอกจากนี้ กองทุนรวมได้รับสิทธิ จาก ERAWAN ในการลงทุนในโรงแรมเครือไอบิสที่ตั้งอยู่ในประเทศไทยที่ ERAWAN เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์หรือเป็นผู้มีสิทธิครอบครองทั้งในปัจจุบันและทั้งในอนาคต ตลอดระยะเวลา 5 ปี ตั้งแต่วันที่มีการจดทะเบียนจัดตั้งกองทุนรวม กล่าวคือ ในระยะเวลา 5 ปีดังกล่าวหาก ERAWAN มีความประสงค์ที่จะโอนกรรมสิทธิ์ และ/หรือสิทธิการเช่าของโรงแรมเครือไอบิสในประเทศไทย ERAWAN จะต้องเสนอโอกาสในการลงทุนดังกล่าวให้แก่กองทุนรวม

อย่างไรก็ตาม ถ้ากองทุนรวมปฏิเสธหรือไม่สามารถดำเนินการทำธุรกรรมให้เสร็จสิ้นได้ภายในระยะเวลา 150 วัน หลังจากที่ได้รับข้อเสนอจาก ERAWAN หรือภายในระยะเวลาอื่นที่คู่สัญญาตกลงกันให้ถือว่ากองทุนรวมสละสิทธิในการลงทุนทั้งนี้ เฉพาะในส่วนที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินที่ ERAWAN เสนอต่อกองทุนรวมในคราวนั้นๆ ในการนี้ ERAWAN สามารถทำธุรกรรมกับบุคคลอื่นต่อไปได้ ภายใต้เงื่อนไขที่ไม่แตกต่างหรือดีกว่าเงื่อนไขที่เสนอให้แก่กองทุนรวม อย่างไรก็ดี หากธุรกรรมดังกล่าวจะทำภายหลังจาก 150 วันนับแต่วันที่กองทุนรวมปฏิเสธหรือไม่สามารถดำเนินการทำธุรกรรมให้เสร็จสิ้นได้ ERAWAN สามารถเข้าทำธุรกรรมกับบุคคลอื่นภายใต้เงื่อนไขใดๆ ก็ได้

ทั้งนี้ กองทุนรวมจะดำเนินการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวโดยการให้เช่า หรือจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว เพื่อประโยชน์สูงสุดแก่ผู้ถือหน่วยลงทุนและกองทุนรวม ซึ่งอาจรวมถึงการลงทุนในโครงการที่อยู่ระหว่างการก่อสร้าง และ/หรือหลักทรัพย์อื่น และ/หรือการหาผลตอบแทนด้วยวิธีอื่นใด ตามที่กำหนดไว้ในประกาศคณะกรรมการ ก.ล.ต. และประกาศอื่นที่เกี่ยวข้อง ทั้งนี้มีผลใช้อยู่ในปัจจุบันและที่จะได้มีการแก้ไขเพิ่มเติม

## 6. วิธีการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะลงทุนและนโยบายการบริหารอสังหาริมทรัพย์เป็นอย่างไร

### 6.1 โครงสร้างการจัดหาผลประโยชน์และนโยบายการบริหารอสังหาริมทรัพย์

กองทุนรวมจะนำทรัพย์สินที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุนครั้งแรกให้เช่าแก่ผู้ประกอบการโรงแรม ซึ่งได้แก่ บริษัท เอรಾವัน โกรท เมเนจเม้นท์ จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทย่อยที่ ERAWAN ถือหุ้นไม่ว่าโดยตรงหรือทางอ้อมไม่ต่ำกว่าร้อยละ 99.99 ของจำนวนหุ้นที่ออกทั้งหมดของบริษัท เพื่อนำไปจัดหาผลประโยชน์และจ่ายค่าตอบแทนให้กับกองทุนรวม และบริษัท เอรಾವัน โกรท เมเนจเม้นท์ จำกัด จะว่าจ้างให้แอดคอร์ตเป็นผู้บริหารทรัพย์สินที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุนครั้งแรกต่อไป

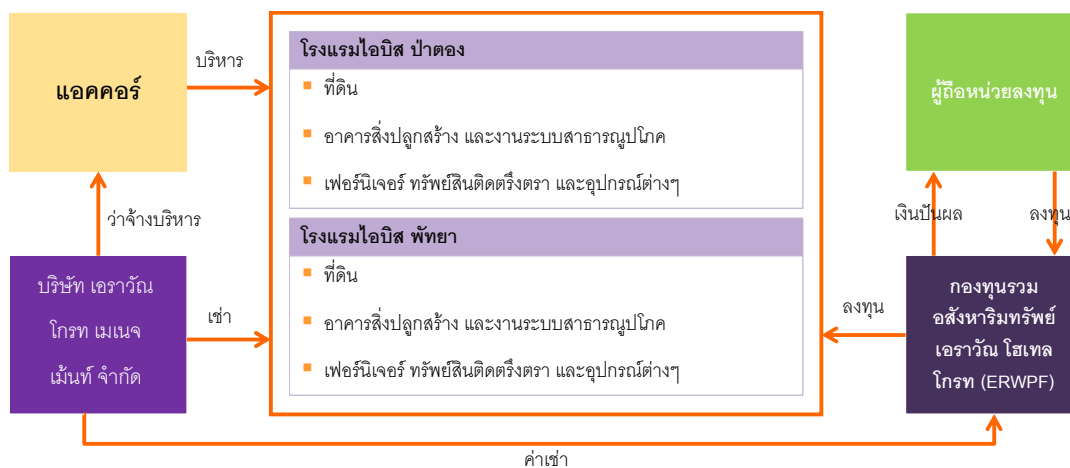


โดยการนำทรัพย์สินที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุนครั้งแรกออกให้เช่าแก่บริษัท เอรಾವัณ โกรท เมเนจเมนท์ จำกัด กองทุนรวม จะเข้าทำสัญญาให้เช่าที่มีกำหนดระยะเวลาเช่าคราวละ 3 ปี โดยคิดค่าเช่าคงที่และค่าเช่าแปรผันตามที่กำหนดไว้ในสัญญาเช่าดังกล่าว ทั้งนี้ ค่าเช่าคงที่อาจมีการเปลี่ยนแปลงได้หากกองทุนรวมและผู้เช่าจะได้ตกลงกันเป็นอย่างอื่น ตัวอย่างเช่น การยกเว้นค่าเช่าคงที่ในกรณีที่เกิดเหตุสุดวิสัย

นอกจากนี้ ทั้งผู้เช่าและผู้ให้เช่าตกลงให้สิทธิซึ่งกันและกันในการต่ออายุสัญญาเช่ารวม 5 ครั้ง โดยครั้งที่ 1 ถึงครั้งที่ 4 จะมีสิทธิต่ออายุคราวละ 3 ปี และในครั้งที่ 5 จะมีสิทธิต่ออายุสัญญาอีกไม่เกิน 4 เดือน เพื่อให้สัญญาเช่าสิ้นสุดในวันเดียวกันกับสัญญาจ้างบริหารงานระหว่างผู้เช่าและผู้บริหารทรัพย์สิน โดยคู่สัญญาแต่ละฝ่ายสามารถใช้สิทธิเรียกให้ คู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งต่ออายุสัญญาได้ ตราบเท่าที่คู่สัญญาฝ่ายที่ประสงค์จะใช้สิทธิไม่ได้กระทำผิดสัญญาเช่าในสาระสำคัญ ทั้งนี้ ข้อกำหนดและเงื่อนไขต่างๆ ของสัญญาเช่าที่ต่ออายุจะเหมือนกับสัญญาเช่าเดิมทุกประการ อย่างไรก็ตาม บริษัทจัดการขอสงวนสิทธิในการแก้ไขสัญญาเช่าเพื่อประโยชน์ของการใช้ทรัพย์สินที่กองทุนรวมลงทุน และ/หรือ เพื่อให้สอดคล้องกับเศรษฐกิจ การเมือง ตามที่คู่สัญญาทั้ง 2 ฝ่ายจะได้ตกลงกันต่อไป

ทั้งนี้ หากคู่สัญญามีการใช้สิทธิต่ออายุสัญญาแล้ว 4 ครั้ง คู่สัญญาตกลงที่จะเข้าเจรจาเกี่ยวกับการต่ออายุสัญญานี้ออกไปอีกภายในวันที่ 31 มีนาคม พ.ศ. 2570 โดยในส่วนของกองทุนรวม ให้บริษัทจัดการมีอำนาจในการตัดสินใจ

โดยรายละเอียดการลงทุนและการจัดหาผลประโยชน์สามารถสรุปได้ดังต่อไปนี้



## 6.2 รายละเอียดค่าเช่าซึ่งบริษัท เอรಾವัณ โกรท เมเนจเมนท์ จำกัด จะต้องชำระให้แก่กองทุนรวม

ค่าเช่าที่บริษัท เอรಾವัณ โกรท เมเนจเมนท์ จำกัด ในฐานะผู้เช่าจะต้องชำระให้แก่กองทุนรวมประกอบด้วยค่าเช่า 2 ส่วน ได้แก่ ค่าเช่าคงที่และค่าเช่าแปรผัน โดยจะคำนวณตามระยะเวลาเช่าจริง นับตั้งแต่วันที่เริ่มระยะเวลาเช่า

เช่าตามที่กำหนดไว้ในสัญญาเช่าระหว่างกองทุนรวมและบริษัท เอราวัณ โกรท เมเนจเม้นท์ จำกัด ซึ่งมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

**ค่าเช่าคงที่ (Fixed Rent)**

บริษัท เอราวัณ โกรท เมเนจเม้นท์ จำกัด ตกลงจะชำระค่าเช่าคงที่สำหรับทรัพย์สินที่กองทุนรวมจะเช่าลงทุนครั้งแรกเป็นรายเดือนดังนี้

เดือน	ค่าเช่าคงที่ (บาท)		
	สำหรับโรงแรม ไอบิส ป่าตอง	สำหรับโรงแรม ไอบิส พัทยา	รวม
มกราคม	6,401,000	3,656,000	10,057,000
กุมภาพันธ์	6,401,000	3,656,000	10,057,000
มีนาคม	6,401,000	3,656,000	10,057,000
เมษายน	1,432,000	2,223,000	3,655,000
พฤษภาคม	1,432,000	2,223,000	3,655,000
มิถุนายน	1,432,000	2,223,000	3,655,000
กรกฎาคม	838,000	1,473,000	2,311,000
สิงหาคม	838,000	1,473,000	2,311,000
กันยายน	838,000	1,473,000	2,311,000
ตุลาคม	4,245,000	3,898,000	8,143,000
พฤศจิกายน	4,246,000	3,898,000	8,144,000
ธันวาคม	4,246,000	3,898,000	8,144,000
<b>รวมปีปฏิทิน</b>	<b>38,750,000</b>	<b>33,750,000</b>	<b>72,500,000</b>

โดยอัตราค่าเช่าคงที่ดังกล่าวจะมีผลบังคับตลอดระยะเวลาการเช่าตามที่กำหนดไว้ในสัญญาเช่า และเมื่อมีการต่อสัญญาเช่า บริษัทจัดการจะใช้ความพยายามให้ค่าเช่าคงที่ไม่ต่ำจากเดิม

สำหรับในกรณีที่สัญญาเช่าไม่ได้มีผลตั้งแต่วันที่แรกของเดือน และ/หรือไม่ได้สิ้นสุดลง ณ วันสุดท้ายของเดือน ค่าเช่าคงที่ของเดือนดังกล่าวจะถูกคำนวณตามสัดส่วนของจำนวนวันที่สัญญาเช่ามีผลในเดือนนั้นๆ เทียบกับจำนวนวันทั้งหมดของเดือนนั้นๆ

ทั้งนี้ การชำระค่าเช่าคงที่ของแต่ละเดือนจะต้องกระทำภายในวันสิ้นเดือนของเดือนถัดไป (ยกเว้นในกรณีที่กล่าวถึงในวรรคต่อไป) โดยในกรณีที่บริษัท เอราวัณ โกรท เมเนจเม้นท์ จำกัด ไม่สามารถชำระค่าเช่า

คงที่ภายในช่วงเวลาดังกล่าวได้เต็มจำนวนจะไม่ถือเป็นการผิดนัดชำระหนี้ โดยให้ถือว่าค่าเช่าในจำนวนที่กองทุนรวมไม่ได้รับชำระดังกล่าวเป็นค่าเช่าคงที่ค้างชำระและให้บริษัท เอราวัณ โกรท เมเนจเม้นท์ จำกัด ชำระค่าเช่าคงที่ค้างชำระให้แก่กองทุนรวมภายใน 15 วันนับจากวันที่ถึงกำหนดชำระซึ่งหากยังไม่สามารถชำระได้เต็มจำนวนภายในระยะเวลาดังกล่าวให้ถือเป็นการผิดนัดชำระหนี้โดยในกรณีดังกล่าวกองทุนรวมอาจใช้สิทธิบอกเลิกสัญญาเช่าได้ หรือกำหนดให้ผู้เช่าชำระดอกเบี้ยในอัตราร้อยละ 7.5 ต่อปีบนจำนวนค่าเช่าที่ผิดนัดชำระหนี้ซึ่งกว่ากองทุนรวมจะได้รับค่าเช่าดังกล่าวครบถ้วน

อย่างไรก็ตาม สำหรับเดือนแรกที่สัญญาเช่ามีผลบังคับใช้ ถ้าสัญญาเช่ามีผลบังคับใช้ในวันที่ 1 บริษัท เอราวัณ โกรท เมเนจเม้นท์ จำกัด จะชำระค่าเช่าของเดือนแรกทันทีในวันแรกที่สัญญาเช่ามีผลบังคับใช้ แต่ในกรณีที่สัญญาเช่ามีผลบังคับใช้หลังจากวันที่ 1 เป็นต้นไป บริษัท เอราวัณ โกรท เมเนจเม้นท์ จำกัด จะชำระ (ก) ค่าเช่าคงที่ของเดือนแรกตามสัดส่วนคิดเป็นรายวัน และ (ข) ค่าเช่าคงที่ของเดือนถัดไปเต็มเดือน ในวันแรกที่สัญญาเช่ามีผลบังคับใช้ ทั้งนี้อัตราค่าเช่ารายวันของเดือนแรกจะเท่ากับค่าเช่าคงที่รายเดือนของเดือนนั้นหารด้วยจำนวนวันของเดือนนั้น

#### ค่าเช่าแปรผัน (Variable Rent)

ตามข้อตกลงและเงื่อนไขของสัญญาเช่า บริษัท เอราวัณ โกรท เมเนจเม้นท์ จำกัด ตกลงที่จะชำระค่าเช่าแปรผันให้แก่กองทุนรวมทุกไตรมาส โดยคำนวณได้ดังนี้

ค่าเช่าแปรผันของแต่ละไตรมาส =  $[ก \times (ข - ค - ง - จ)] - \text{ค่าเช่าแปรผันที่ผู้เช่าพึงชำระนับแต่ต้นปีปฏิบัติจนถึงวันสิ้นไตรมาสก่อนหน้า (Year-to-Date Variable Rent)}$

โดยที่

ก = อัตราร้อยละของค่าเช่าแปรผันในอัตราร้อยละ 90.00

ข = รายได้รวมจากการประกอบกิจการโรงแรมไอบิส พัทยา และโรงแรมไอบิส ปาตอง นับแต่ต้นปีปฏิทิน (รายได้จากการเช่าห้องพักค่าบริการและรายได้จากการดำเนินงานอื่นๆ ไม่รวมดอกเบี้ยรับ) และ/หรือค่าสินไหมประกันภัยธุรกิจหยุดชะงักที่ได้รับจากบริษัทประกันนับแต่ต้นปีปฏิทิน ตามที่ปรากฏในงบการเงินของผู้เช่า

ค = ค่าใช้จ่ายต่างๆ ในการบริหารโรงแรมนับแต่ต้นปีปฏิทิน ซึ่งไม่รวมค่าใช้จ่ายดอกเบี้ยตามที่ปรากฏในงบการเงินของผู้เช่า ดังเช่นค่าใช้จ่ายดังต่อไปนี้

- (1) ต้นทุนรวมจากการประกอบกิจการโรงแรม (เช่น ค่ารักษาความปลอดภัย ค่าทำความสะอาด และต้นทุนจากการดำเนินงานอื่นๆ)
- (2) ค่าใช้จ่ายรวมในการขายและบริหารจากการประกอบกิจการโรงแรม (เช่น ค่าใช้จ่ายทางการขายและการตลาด และค่าธรรมเนียมที่ชำระให้ผู้บริหารทรัพย์สิน)
- (3) ค่าใช้จ่ายรวมการดำเนินงานอื่นจากการประกอบกิจการโรงแรม (เช่น ภาษีโรงเรือน ค่าธรรมเนียมประกันภัยใดๆ ค่าสอบบัญชีและตรวจสอบภายใน (ตามที่ผู้เช่าเห็นสมควร) ค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษา และค่าใช้จ่ายในการดำเนินการอื่นๆ)

ง = ร้อยละ 4 ของรายได้รวมทั้งหมดนับแต่ต้นปีปฏิทิน (หรือร้อยละ 4 ของ ข) ซึ่งผู้เช่าสำรองไว้เพื่อเป็นทุนสำรองค่าบำรุงรักษาและซ่อมแซม (Maintenance Capital Expenditure) การปรับปรุงสภาพลักษณ์ (Renovation Capital Expenditure) และการจัดซื้อจัดหาเฟอร์นิเจอร์ ทรัพย์สินติดตึกรังและอุปกรณ์ต่างๆ (FF&E)

จ = ค่าเช่าคงที่ตามที่กำหนดในสัญญา (Accrual Basis) นับแต่ต้นปีปฏิทิน

การคำนวณค่าเช่าดังสูตรข้างต้นจะอ้างอิงจากงบการเงินของบริษัท เฮอร์วีน โกรท เมเนจเม้นท์ จำกัด ที่ตรวจสอบโดยผู้สอบบัญชีที่ได้รับอนุญาตจากสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ในรอบบัญชีที่เกี่ยวข้อง

ทั้งนี้ ในกรณีที่ค่าเช่าแปรผันที่คำนวณได้จากสูตรข้างต้นมีค่าติดลบ ให้ถือว่าผู้เช่าไม่ต้องชำระค่าเช่าแปรผันในงวดนั้นๆ และให้นำจำนวนดังกล่าวไปหักออกจากค่าเช่าที่จะต้องชำระในงวดถัดไป

ทั้งนี้ ผู้เช่าจะต้องชำระค่าเช่าแปรผันสำหรับแต่ละไตรมาสภายในวันสิ้นเดือนของเดือนถัดไปหลังจากสิ้นสุดแต่ละไตรมาส

ในการชำระค่าเช่าแปรผันในไตรมาสใดไตรมาสหนึ่ง ผู้เช่าอาจชำระค่าเช่าแปรผันให้แก่กองทุนรวมในจำนวนที่น้อยกว่าค่าเช่าแปรผันของไตรมาสนั้นและไม่ถือเป็นการผิดนัดชำระหนี้ อย่างไรก็ตามหากภายใน 45 วันหลังจากวันสิ้นไตรมาส ผู้เช่าไม่สามารถชำระค่าเช่าส่วนที่ชำระไม่ครบในสิ้นไตรมาสก่อนได้จะถือว่าผู้เช่าผิดนัดชำระหนี้โดยในกรณีดังกล่าวกองทุนรวมอาจใช้สิทธิบอกเลิกสัญญาเช่าได้ หรือกำหนดให้ผู้เช่าชำระ



ดอกเบี้ยในอัตราร้อยละ 7.5 ต่อปีบนจำนวนค่าเช่าที่ผิบนัดชำระหนี้จนกว่ากองทุนรวมจะได้รับค่าเช่าดังกล่าวครบถ้วน

ในรอบปีบัญชีใดๆ หากผลรวมค่าเช่าแปรผันทั้งหมดที่ผู้เช่าได้ชำระให้แก่กองทุนรวมมีจำนวนแตกต่างไปจากค่าเช่าแปรผันซึ่งผู้เช่าควรชำระตามผลลัพธ์ที่ได้จากการคำนวณตามสูตรคำนวณข้างต้นแบบรายปี โดยใช้ข้อมูลทางการเงินของผู้เช่าที่ปรากฏในงบการเงินประจำปีที่ตรวจสอบโดยผู้สอบบัญชีที่ได้รับอนุญาตจากสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ให้คู่สัญญาปฏิบัติดังนี้

- (1) หากผลรวมค่าเช่าแปรผันทั้งหมดที่ผู้เช่าได้ชำระให้แก่กองทุนรวมมีจำนวนมากกว่า ค่าเช่าแปรผันซึ่งผู้เช่าควรชำระ กองทุนรวมตกลงนำเงินส่วนต่างดังกล่าวไปหักกลบกันกับค่าเช่าที่ผู้เช่าจะต้องชำระให้แก่กองทุนรวมในรอบถัดไป หรือ
- (2) หากผู้เช่าจำเป็นต้องชำระค่าเช่าให้แก่กองทุนรวมเพิ่มเติม ให้ผู้เช่าชำระเงินดังกล่าวให้แก่กองทุนรวมพร้อมกันกับค่าเช่าที่ผู้เช่าจะต้องชำระให้แก่กองทุนรวมในรอบถัดไป

คู่สัญญาเข้าใจตรงกันว่าทุนสำรองค่าบำรุงรักษาและซ่อมแซม (Maintenance Capital Expenditure) การปรับปรุงสภาพลักษณะ (Renovation Capital Expenditure) และการจัดซื้อจัดหาเฟอร์นิเจอร์ ทรัพย์สินติดตั้งเครื่องครัวและอุปกรณ์ต่างๆ (FF&E) ที่ระบุใน ง. ข้างต้นนั้น เป็นกรรมสิทธิ์ของผู้เช่า

ทั้งนี้ ในกรณีที่มีการลดจำนวนทรัพย์สินที่เช่าลงไม่ว่าจะมีสาเหตุมาจากการที่ทรัพย์สินที่เช่าเสียหายทั้งหมดหรืออย่างมีนัยสำคัญ (Total Loss) การเวนคืน การโอนขายทรัพย์สินที่เช่าการที่คู่สัญญาตกลงกันให้โรงแรมใดโรงแรมหนึ่งไม่เป็นทรัพย์สินที่เช่าอีกต่อไปหรือสาเหตุอื่นใด ผู้เช่าจะยังคงมีหน้าที่ชำระค่าเช่าเฉพาะในส่วนของโรงแรมที่ยังเหลืออยู่

อนึ่ง หากผลประกอบการของทรัพย์สินในอนาคตมีการเปลี่ยนแปลงไปจนทำให้สัดส่วนของค่าเช่าคงที่ไม่เป็นสัดส่วนใหญ่ของค่าเช่าทั้งหมด คู่สัญญาจะร่วมกันพิจารณาปรับค่าเช่าคงที่ให้เป็นสัดส่วนใหญ่ของค่าเช่าทั้งหมด

### **การเลื่อนการชำระค่าเช่าอันเนื่องมาจากเหตุสุดวิสัย**

ในกรณีที่เกิดเหตุการณ์ใดเหตุการณ์หนึ่งดังต่อไปนี้ กองทุนรวมจะแจ้งให้ผู้รับผลประโยชน์ทราบและกองทุนรวมยินยอมให้เลื่อนการชำระค่าเช่าในช่วงระยะเวลาดังกล่าวออกไป จนกว่าเหตุการณ์ดังกล่าวจะสิ้นสุดลงและการชำระค่าเช่าจะไม่สร้างปัญหาสภาพคล่องแก่ผู้เช่าและไม่ส่งผลกระทบต่อหน้าที่ในการดูแลรักษาทรัพย์สินตามสัญญาเช่า

1. เกิดเหตุสุดวิสัยที่มีผลกระทบต่อทรัพย์สินที่เช่าโดยตรงหรือบริเวณใกล้เคียงกับสถานที่ตั้งของทรัพย์สินที่เช่า เช่น อัคคีภัย น้ำท่วม แผ่นดินไหว ซึ่งส่งผลกระทบต่อภารกิจโรงแรมโดยผู้เช่า

อย่างมีนัยสำคัญและทำให้รายได้เฉลี่ยต่อห้อง (REVPAR (Revenue Per Available Room)) ของโรงแรมไอบิส ป่าตอง หรือโรงแรมไอบิส พัทยา ในช่วงระยะเวลาดังกล่าว ต่ำกว่ารายได้เฉลี่ยต่อห้องสำหรับเดือนเดียวกันของโรงแรมนั้นๆ ของปีก่อนหน้าเท่ากับหรือมากกว่าร้อยละ 20 แต่ไม่ถึงร้อยละ 50

2. เกิดเหตุสุดวิสัยซึ่งส่งผลกระทบต่อการดำเนินงานกิจการโรงแรมโดยผู้เช่าอย่างมีนัยสำคัญและทำให้
  - ก. รายได้เฉลี่ยต่อห้อง (REVPAR (Revenue Per Available Room)) ในช่วงระยะเวลาดังกล่าวของโรงแรมไอบิส ป่าตอง หรือโรงแรมไอบิส พัทยา ลดลงต่ำกว่ารายได้เฉลี่ยต่อห้องสำหรับเดือนเดียวกันของโรงแรมนั้นๆ ในปีก่อนหน้าเท่ากับหรือมากกว่าร้อยละ 20 แต่ไม่ถึงร้อยละ 50 และ
  - ข. รายได้เฉลี่ยต่อห้องของโรงแรมและรีสอร์ทกลุ่มการแข่งขันที่มีมาตรฐานเดียวกันในประเทศไทย ลดลงต่ำกว่ารายได้เฉลี่ยต่อห้องสำหรับเดือนเดียวกันของโรงแรมและรีสอร์ทกลุ่มดังกล่าวในปีก่อนหน้าเท่ากับหรือมากกว่าร้อยละ 15 (ถ้ามี)

ตัวอย่างของเหตุสุดวิสัยในกรณีนี้ ได้แก่ เหตุการณ์ความไม่สงบทางการเมือง การปิดสนามบิน เป็นต้น

3. เกิดเหตุสุดวิสัยซึ่งส่งผลกระทบต่อการดำเนินงานกิจการโรงแรมโดยผู้เช่าอย่างมีนัยสำคัญและทำให้รายได้เฉลี่ยต่อห้อง (REVPAR (Revenue Per Available Room)) ในช่วงระยะเวลาดังกล่าวของโรงแรมไอบิส ป่าตอง หรือโรงแรมไอบิส พัทยา ลดลงต่ำกว่ารายได้เฉลี่ยต่อห้องสำหรับเดือนเดียวกันของโรงแรมนั้นๆ ในปีก่อนหน้าเท่ากับหรือมากกว่าร้อยละ 20 แต่ไม่ถึงร้อยละ 50 และคู่สัญญาไม่สามารถหารายได้เฉลี่ยต่อห้องของโรงแรมและรีสอร์ทกลุ่มการแข่งขันที่มีมาตรฐานเดียวกันในประเทศไทยหรือข้อมูลที่เป็นมาตรฐาน หลักเกณฑ์ หรืออัตราส่วนอื่นใดที่สามารถหาได้จากธุรกิจโรงแรมทั่วไปมาเป็นหลักเกณฑ์ในการพิจารณาแทนได้
4. เกิดเหตุสุดวิสัยซึ่งส่งผลกระทบต่อการดำเนินงานกิจการโรงแรมโดยผู้เช่าอย่างมีนัยสำคัญและทำให้
  - ก. รายได้เฉลี่ยต่อห้อง (REVPAR (Revenue Per Available Room)) ในช่วงระยะเวลาดังกล่าวของโรงแรมไอบิส ป่าตองหรือโรงแรมไอบิส พัทยา ลดลงต่ำกว่ารายได้เฉลี่ยต่อห้องสำหรับเดือนเดียวกันของโรงแรมนั้นๆ ในปีก่อนหน้าเท่ากับหรือมากกว่าร้อยละ 50 และ





- ข. รายได้เฉลี่ยต่อห้องของโรงแรมและรีสอร์ทกลุ่มการแข่งขันที่มีมาตรฐานเดียวกันในประเทศไทย ลดลงต่ำกว่ารายได้เฉลี่ยต่อห้องสำหรับเดือนเดียวกันของโรงแรมและรีสอร์ทกลุ่มดังกล่าวในปีก่อนหน้าไม่ถึงร้อยละ 30 (ถ้ามี)

ทั้งนี้ ผู้เข้าจะต้องใช้ความพยายามโดยสุจริตในการหารายได้เฉลี่ยต่อห้องของโรงแรมและรีสอร์ทที่อยู่ในกลุ่มการแข่งขันที่มีมาตรฐานเดียวกันในประเทศไทยเพื่อประโยชน์ในการพิจารณาว่าได้มีเหตุสุดวิสัยเกิดขึ้นหรือไม่ โดยในกรณีที่ไม่สามารถหารายได้เฉลี่ยต่อห้องของโรงแรมและรีสอร์ทที่อยู่ในกลุ่มการแข่งขันที่มีมาตรฐานเดียวกันในประเทศไทยได้ คู่สัญญาจะตกลงร่วมกันในการใช้ข้อมูลที่เป็นมาตรฐาน หลักเกณฑ์ หรืออัตราส่วนอื่นใดที่สามารถหาได้จากธุรกิจโรงแรมทั่วไปมาเป็นหลักเกณฑ์ในการพิจารณาแทน อนึ่ง หากคู่สัญญาไม่สามารถตกลงกันได้ ให้พิจารณาจากรายได้เฉลี่ยของโรงแรมไอบิส ป่าตอง หรือโรงแรมไอบิส พัทยาเป็นหลัก และในกรณีที่คู่สัญญากำหนดโรงแรมในกลุ่มการแข่งขันที่มีมาตรฐานเดียวกันในประเทศไทยมากกว่าหนึ่งแห่ง ให้คำนวณรายได้เฉลี่ยต่อห้องของกลุ่มการแข่งขัน โดยอาศัยค่าเฉลี่ย (Simple Average) ของรายได้เฉลี่ยต่อห้องของแต่ละโรงแรม

ในกรณีที่มีการเลื่อนการชำระค่าเช่าออกไปให้นำเงินที่ผู้เช่าชำระให้แก่กองทุนรวมในครั้งถัดไปมาชำระหนี้ค่าเช่าตามลำดับดังนี้

- ก. ค่าเช่าคงที่ที่ได้มีการเลื่อนชำระออกไป  
ข. ค่าเช่าคงที่ที่พึงชำระในรอบนั้นๆ  
ค. ค่าเช่าแปรผันที่ได้มีการเลื่อนชำระออกไป (ถ้ามี)  
ง. ค่าเช่าแปรผันที่พึงชำระในรอบนั้นๆ (ถ้ามี)

อนึ่ง “เหตุสุดวิสัย” หมายถึง สาเหตุใดๆ อันจะเกิดขึ้นก็ดี จะให้ผลพิบัติก็ดี เป็นเหตุที่ไม่อาจป้องกันได้ ซึ่งคู่สัญญาที่ได้รับผลกระทบไม่อาจควบคุมได้แม้จะได้จัดการระมัดระวังตามสมควรอันพึงคาดหมายได้จากบุคคลในฐานะและภาวะเช่นนั้น

“โรงแรมและรีสอร์ทที่อยู่ในกลุ่มการแข่งขันที่มีมาตรฐานเดียวกันในประเทศไทย” หมายถึง โรงแรมและรีสอร์ทที่อยู่ในกลุ่มการแข่งขันที่มีมาตรฐานเดียวกันในจังหวัดเดียวกันในประเทศไทยของ โรงแรมไอบิส พัทยา และโรงแรมไอบิส ป่าตองแต่ละโรงแรมตามที่คู่สัญญาอาจกำหนดหรือตกลงกันขึ้นในแต่ละปีภายหลังจากวันแรกที่สัญญาเช่ามีผลบังคับใช้ ทั้งนี้กองทุนรวมขอสงวนสิทธิ์ในการเปิดเผยข้อมูลของโรงแรมดังกล่าวให้แก่ผู้ดูแลผลประโยชน์ทุกครั้งที่มีการตกลงกันระหว่างคู่สัญญาหรือทุกครั้งที่ข้อมูลดังกล่าวมีการเปลี่ยนแปลง



### การยกเว้นค่าเช่าอันเนื่องมาจากเหตุสุดวิสัย

ในกรณีที่เกิดเหตุการณ์ใดเหตุการณ์หนึ่งดังต่อไปนี้ กองทุนรวมจะแจ้งให้ผู้ดูแลผลประโยชน์ทราบและกองทุนรวมยินยอมยกเว้นค่าเช่าในช่วงระยะเวลาดังกล่าวให้แก่ผู้เช่า โดยผู้เช่าไม่จำเป็นต้องชำระค่าเช่าของช่วงระยะเวลานั้น ทั้งนี้เฉพาะในส่วนของโรงแรมที่ได้รับผลกระทบ

1. เกิดเหตุสุดวิสัยที่มีผลกระทบต่อทรัพย์สินที่เช่าโดยตรงหรือบริเวณใกล้เคียงกับสถานที่ตั้งของทรัพย์สินที่เช่า เช่น อัคคีภัย น้ำท่วม แผ่นดินไหว ซึ่งส่งผลต่อการดำเนินกิจการโรงแรมโดยผู้เช่าอย่างมีนัยสำคัญและทำให้รายได้เฉลี่ยต่อห้อง (REVPAR (Revenue Per Available Room)) ของโรงแรมไอบิส ป่าตองหรือโรงแรมไอบิส พัทยา ในช่วงระยะเวลาดังกล่าว ต่ำกว่ารายได้เฉลี่ยต่อห้องสำหรับเดือนเดียวกันของโรงแรมนั้นๆ ของปีก่อนหน้าเท่ากับหรือมากกว่าร้อยละ 50
2. เกิดเหตุสุดวิสัยซึ่งส่งผลต่อการดำเนินกิจการโรงแรมโดยผู้เช่าอย่างมีนัยสำคัญและทำให้
  - ก. รายได้เฉลี่ยต่อห้อง (REVPAR (Revenue Per Available Room)) ในช่วงระยะเวลาดังกล่าวของโรงแรมไอบิส ป่าตอง หรือโรงแรมไอบิส พัทยา ลดลงต่ำกว่ารายได้เฉลี่ยต่อห้องสำหรับเดือนเดียวกันของโรงแรมนั้นๆ ในปีก่อนหน้าเท่ากับหรือมากกว่าร้อยละ 50 และ
  - ข. รายได้เฉลี่ยต่อห้องของโรงแรมและรีสอร์ทกลุ่มการแข่งขันที่มีมาตรฐานเดียวกันในประเทศไทย ลดลงต่ำกว่ารายได้เฉลี่ยต่อห้องสำหรับเดือนเดียวกันของโรงแรมและรีสอร์ทกลุ่มดังกล่าวในปีก่อนหน้าเท่ากับหรือมากกว่าร้อยละ 30 (ถ้ามี)
3. เกิดเหตุสุดวิสัยซึ่งส่งผลต่อการดำเนินกิจการโรงแรมโดยผู้เช่าอย่างมีนัยสำคัญและทำให้รายได้เฉลี่ยต่อห้อง (REVPAR (Revenue Per Available Room)) ในช่วงระยะเวลาดังกล่าวของโรงแรมไอบิส ป่าตอง หรือโรงแรมไอบิส พัทยา ลดลงต่ำกว่ารายได้เฉลี่ยต่อห้องสำหรับเดือนเดียวกันของโรงแรมนั้นๆ ในปีก่อนหน้าเท่ากับหรือมากกว่าร้อยละ 50 และคู่สัญญาไม่สามารถหารายได้เฉลี่ยต่อห้องของโรงแรมและรีสอร์ทกลุ่มการแข่งขันที่มีมาตรฐานเดียวกันในประเทศไทยหรือข้อมูลที่เป็นมาตรฐาน หลักเกณฑ์ หรืออัตราส่วนอื่นใดที่สามารถหาได้จากธุรกิจโรงแรมทั่วไปมาเป็นหลักเกณฑ์ในการพิจารณาแทนได้

ทั้งนี้ ผู้เช่าจะต้องใช้ความพยายามโดยสุจริตในการหารายได้เฉลี่ยต่อห้องของโรงแรมและรีสอร์ทที่อยู่ในกลุ่มการแข่งขันที่มีมาตรฐานเดียวกันในประเทศไทยเพื่อประโยชน์ในการพิจารณาว่าได้มีเหตุสุดวิสัยเกิดขึ้นหรือไม่ โดยในกรณีที่ไม่สามารถหารายได้เฉลี่ยต่อห้องของโรงแรมและรีสอร์ทที่อยู่ในกลุ่มการแข่งขันที่มีมาตรฐานเดียวกันในประเทศไทยได้ คู่สัญญาจะตกลงร่วมกันในการใช้ข้อมูลที่เป็นมาตรฐาน หลักเกณฑ์ หรืออัตราส่วน

อื่นใดที่สามารถหาได้จากธุรกิจโรงแรมทั่วไปมาเป็นหลักเกณฑ์ในการพิจารณาแทน อนึ่ง หากคู่สัญญาไม่สามารถตกลงกันได้ ให้พิจารณาจากรายได้เฉลี่ยของโรงแรมไอบิส ป่าตอง หรือโรงแรมไอบิส พัทยาเป็นหลัก และในกรณีที่คู่สัญญากำหนดโรงแรมในกลุ่มการแข่งขันที่มีมาตรฐานเดียวกันในประเทศไทยมากกว่าหนึ่งแห่ง ให้คำนวณรายได้เฉลี่ยต่อห้องของกลุ่มการแข่งขัน โดยอาศัยค่าเฉลี่ย (Simple Average) ของรายได้เฉลี่ยต่อห้องของแต่ละโรงแรม

อย่างไรก็ตามหากผู้เช่ายังคงมีกำไรจากการดำเนินงานหลังจากหักเงินสำรองเพื่อเป็นทุนสำรองค่าบำรุงรักษาและซ่อมแซม การปรับปรุงสภาพลักษณะ และการจัดซื้อจัดหาเฟอร์นิเจอร์ ทรัพย์สินติดตังตรงและอุปกรณ์ต่างๆ ในขณะที่เกิดเหตุสุดวิสัยข้างต้น ผู้เช่ายังคงมีหน้าที่ในการจ่ายค่าเช่าให้แก่กองทุนรวมในจำนวนที่ไม่มากไปกว่ากำไรจากการดำเนินงานหลังจากหักเงินสำรองเพื่อเป็นทุนสำรองค่าบำรุงรักษาและซ่อมแซม การปรับปรุงสภาพลักษณะ และการจัดซื้อจัดหาเฟอร์นิเจอร์ ทรัพย์สินติดตังตรงและอุปกรณ์ต่างๆ ดังกล่าวตราบเท่าที่การชำระค่าเช่าจะไม่สร้างปัญหาสภาพคล่องแก่ผู้เช่าและไม่ส่งผลกระทบต่อหน้าที่ในการดูแลรักษาทรัพย์สินตามสัญญาเช่า (โดยในกรณีนี้ให้ถือเป็นการลดค่าเช่าโดยกองทุนรวม)

อนึ่ง “เหตุสุดวิสัย” หมายถึง สาเหตุใดๆ อันจะเกิดขึ้นก็ดี จะให้ผลพิบัติก็ดี เป็นเหตุที่ไม่อาจป้องกันได้ ซึ่งคู่สัญญาที่ได้รับผลกระทบไม่อาจควบคุมได้ แม้จะได้จัดการระมัดระวังตามสมควรอันพึงคาดหมายได้จากบุคคลในฐานะและภาวะเช่นนั้น

“โรงแรมและรีสอร์ทที่อยู่ในกลุ่มการแข่งขันที่มีมาตรฐานเดียวกันในประเทศไทย” หมายถึง โรงแรมและรีสอร์ทที่อยู่ในกลุ่มการแข่งขันที่มีมาตรฐานเดียวกันในจังหวัดเดียวกันในประเทศไทยของ โรงแรมไอบิส พัทยา และโรงแรมไอบิส ป่าตองแต่ละโรงแรมตามที่คู่สัญญาอาจกำหนดหรือตกลงกันขึ้นในแต่ละปีภายหลังจากวันแรกที่สัญญาเช่ามีผลบังคับใช้ ทั้งนี้กองทุนรวมขอสงวนสิทธิ์ในการเปิดเผยข้อมูลของโรงแรมดังกล่าวให้แก่ผู้ดูแลผลประโยชน์ทุกครั้งที่มีการตกลงกันระหว่างคู่สัญญาหรือทุกครั้งที่มีข้อมูลดังกล่าวมีการเปลี่ยนแปลง

### 6.3 การประเมินทรัพย์สินที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุนครั้งแรก

นอกจากการลงทุนในทรัพย์สินเพื่อสร้างผลตอบแทนที่สม่ำเสมอจากรายได้ค่าเช่าแล้ว บริษัทจัดการมีความประสงค์ที่จะสร้างโอกาสให้ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนได้รับผลตอบแทนจากมูลค่าทรัพย์สินที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุนครั้งแรกที่มีโอกาสเพิ่มค่าในอนาคตจากหลายปัจจัย เช่น การปรับตัวขึ้นของราคาที่ดิน และ/หรือผลประโยชน์ที่เพิ่มขึ้นของอุตสาหกรรมโรงแรม

โดยบริษัทจัดการจะจัดให้มีการประมูลหนึ่งในทรัพย์สินที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุนครั้งแรก ในทุกๆ รอบ 5 ปีนับจากวันที่กองทุนรวมได้ทำการลงทุนในทรัพย์สินที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุนครั้งแรก ทั้งนี้ บริษัทจัดการหรือคณะกรรมการลงทุนของกองทุนรวม (ถ้ามี) สงวนสิทธิ์ในการกำหนดวิธีการและรูปแบบของการประมูล ซึ่งรวมถึงการคัดเลือกทรัพย์สินที่จะนำมาประมูลในแต่ละรอบ

อย่างไรก็ตาม ในกรณีที่ราคาที่ดีที่สุดที่กองทุนรวมได้รับจากการประมูลนั้นก่อให้เกิดกำไรจากการจำหน่ายที่คิดเป็นอัตรารายปี (Annualized Capital Gain) สำหรับกองทุนรวมที่ต่ำกว่าร้อยละ 6 ต่อปีเมื่อเทียบกับมูลค่าการลงทุนของกองทุนรวมในทรัพย์สินชิ้นนั้น (“กำไรขั้นต่ำจากการขาย”) บริษัทจัดการจะไม่ดำเนินการให้กองทุนรวมจำหน่ายทรัพย์สินชิ้นดังกล่าว ทั้งนี้ การจำหน่ายทรัพย์สินในราคาขั้นต่ำดังกล่าวคิดเป็นกำไรขั้นต่ำจากการจำหน่ายเท่ากับร้อยละ 30 ของราคาทุนของทรัพย์สินชิ้นนั้นซึ่งบริษัทจัดการมีความเห็นว่าเป็นกำไรขั้นต่ำที่ยอมรับได้

ทั้งนี้ หลังจากช่วงเวลา 5 ปีแรกนับจากวันที่กองทุนรวมได้ทำการลงทุนในทรัพย์สินที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุนครั้งแรก บริษัทจัดการหรือคณะกรรมการลงทุนของกองทุนรวม (ถ้ามี) สงวนสิทธิ์ในการเปลี่ยนแปลงตัวเลขกำไรขั้นต่ำจากการขายให้เหมาะสมกับสภาวะตลาดในช่วงเวลานั้นๆ โดยบริษัทจัดการจะแจ้งให้ผู้ถือหน่วยลงทุนทราบหากตัวเลขกำไรขั้นต่ำจากการขายมีการเปลี่ยนแปลง

**หมายเหตุ:** กำไรขั้นต่ำจากการขายจะเป็นกำไรหลังหักค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการจำหน่ายทรัพย์สินนั้นๆ ซึ่งรวมถึงค่ายกเลิกสัญญาที่บริษัท เอราวัณ โกรท เมเนจเม้นท์ จำกัด อาจจะต้องเสียให้แก่ผู้บริหารทรัพย์สินในกรณีที่สัญญาบริหารทรัพย์สินถูกยกเลิกเนื่องมาจากการจำหน่ายดังกล่าว และรวมถึงค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการยกเลิกการว่าจ้างพนักงานของบริษัท เอราวัณ โกรท เมเนจเม้นท์ จำกัด ที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินชิ้นนั้นๆ โดยกองทุนรวมจะเป็นผู้รับผิดชอบค่าใช้จ่ายดังกล่าว

อนึ่ง กระบวนการประมูลทรัพย์สินดังกล่าวไม่ได้เป็นการจำกัดสิทธิของกองทุนรวมในการพิจารณาโอกาสอื่นในการจำหน่ายทรัพย์สิน เช่น ในกรณีที่กองทุนรวมหรือบริษัทจัดการได้รับข้อเสนอที่มีเงื่อนไขที่น่าพอใจจากบุคคลอื่นหรือในกรณีใดๆ ที่กองทุนรวมสามารถสร้างผลตอบแทนที่ดีให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนผ่านการจำหน่ายทรัพย์สินได้

#### 6.4 ภาพรวมของธุรกิจในทรัพย์สินที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุนครั้งแรก

ธุรกิจของทรัพย์สินที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุนครั้งแรกเป็นธุรกิจโรงแรมชั้นประหยัดในจังหวัดภูเก็ตและเมืองพัทยา

ในปัจจุบันธุรกิจโรงแรมชั้นประหยัดมีแนวโน้มการเติบโตที่สูงขึ้น ซึ่งเป็นผลมาจากการก้าวเข้ามามีบทบาทของประเทศเศรษฐกิจเกิดใหม่ในอุตสาหกรรมการท่องเที่ยว ดังจะเห็นได้จากผลการศึกษายูโรมอนิเตอร์ อินเตอร์เนชันแนลที่ระบุว่า ชนชั้นกลางของกลุ่มประเทศเศรษฐกิจเกิดใหม่ โดยเฉพาะอย่างยิ่งประเทศในกลุ่ม BRIC



(บราซิล รัสเซีย อินเดีย และจีน) จะกลายเป็นกลุ่มที่มีอิทธิพลต่อการท่องเที่ยวทั่วโลกจากการที่มีนักท่องเที่ยวขาออกมากที่สุด ซึ่งจะก่อให้เกิดการเปลี่ยนแปลงโครงสร้างอุตสาหกรรมการท่องเที่ยวโลก โดยนักท่องเที่ยวจากประเทศเศรษฐกิจเกิดใหม่จะมาแทนที่นักท่องเที่ยวจากประเทศตะวันตก และการใช้จ่ายเฉลี่ยของการท่องเที่ยวต่อครั้งจะลดลง เนื่องจากนักท่องเที่ยวจากประเทศเศรษฐกิจเกิดใหม่มีการใช้จ่ายเฉลี่ยต่ำกว่าประเทศตะวันตก

การเปลี่ยนแปลงดังกล่าวส่งผลดีต่ออุตสาหกรรมท่องเที่ยวไทยซึ่งเป็นจุดหมายปลายทางหลักของนักท่องเที่ยวจากประเทศจีนและรัสเซีย โดยในช่วง 2 - 3 ปีที่ผ่านมานักท่องเที่ยวจากประเทศจีนและรัสเซียเดินทางเข้ามาท่องเที่ยวในจังหวัดภูเก็ตและเมืองพัทยาเพิ่มขึ้นเป็นจำนวนมาก ทำให้โรงแรมชั้นประหยัดได้รับอานิสงค์จากนักท่องเที่ยวกลุ่มนี้ นอกจากนี้ การเพิ่มขึ้นของจำนวนนักท่องเที่ยวไทยที่เป็นผลมาจากการส่งเสริมการท่องเที่ยวในประเทศจากรัฐบาลอย่างจริงจังในช่วงหลายปีที่ผ่านมา ก็เป็นปัจจัยสนับสนุนการเติบโตของธุรกิจโรงแรมชั้นประหยัดด้วยเช่นกัน เนื่องจากนักท่องเที่ยวไทยมีงบประมาณที่พอกพูนที่ค่อนข้างจำกัด ดังนั้น การเปลี่ยนแปลงโครงสร้างนักท่องเที่ยวดังกล่าวจึงส่งผลดีต่อทรัพย์สินที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุนครั้งแรก

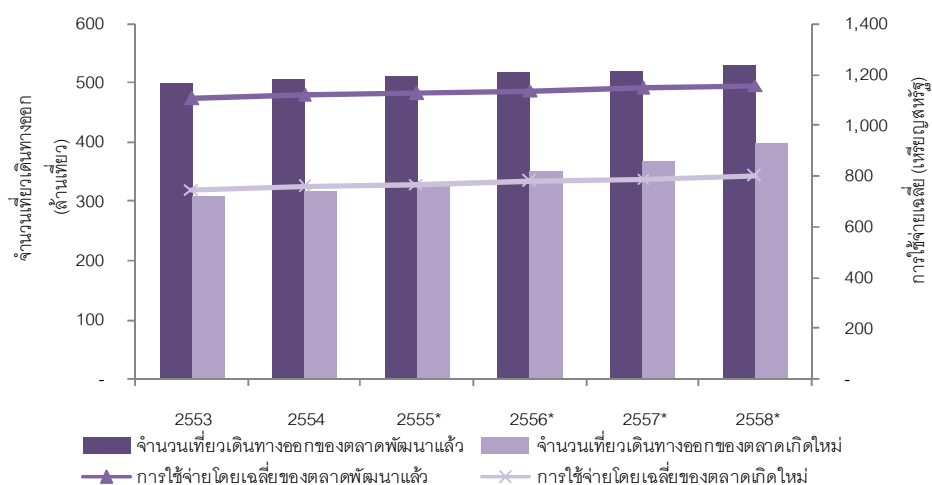
#### 6.4.1 สถานการณ์การท่องเที่ยวของโลก

ในปัจจุบันประเทศเศรษฐกิจเกิดใหม่โดยเฉพาะอย่างยิ่งประเทศในซีกโลกตะวันออกมีบทบาทที่สำคัญต่อเศรษฐกิจโลกมากขึ้น ดังจะเห็นได้จากการเติบโตทางเศรษฐกิจอย่างรวดเร็วของประเทศจีนโดยกองทุนการเงินระหว่างประเทศ (IMF) ได้คาดการณ์ว่าภายในปี พ.ศ. 2557 จีนจะมีส่วนแบ่งผลิตภัณฑ์มวลรวมภายในประเทศ (GDP) สูงถึงร้อยละ 15 ซึ่งเกือบเท่ากับสหรัฐฯ ที่จะมีส่วนแบ่งร้อยละ 18 ของผลิตภัณฑ์มวลรวมภายในประเทศทั่วโลกและภายในทศวรรษนี้จีนจะแซงหน้าสหรัฐฯ ในการเป็นประเทศที่มีเศรษฐกิจขนาดใหญ่ที่สุดของโลก (วัดจากอัตราแลกเปลี่ยนในตลาด)

ในช่วงระยะเวลาที่ผ่านมาตลาดเกิดใหม่ (Emerging Markets) มีการเติบโตของจำนวนการเดินทางขาออกอย่างมีนัยสำคัญโดยมีการเดินทางออก 325 ล้านเที่ยว ในปี พ.ศ. 2554 และยูโรเมดิเตอร์ อินเตอร์ เนชั่นแนล คาดการณ์ว่า ภายในปี พ.ศ. 2558 ตลาดเกิดใหม่มีแนวโน้มที่จะครองส่วนแบ่งถึงร้อยละ 43 ของนักท่องเที่ยวขาออกทั่วโลกโดยจะมีจำนวนกว่า 400 ล้านเที่ยว ซึ่งเป็นผลมาจากการเติบโตทางเศรษฐกิจและการพัฒนาอุตสาหกรรม การเพิ่มขึ้นของบริษัทท่องเที่ยวออนไลน์ และการเจาะตลาดของสายการบินต้นทุนต่ำ



แผนภาพเปรียบเทียบจำนวนเที่ยวเดินทางออกนอกประเทศและการใช้จ่ายเฉลี่ยเพื่อการท่องเที่ยวระหว่างประเทศที่พัฒนาแล้วและประเทศเศรษฐกิจเกิดใหม่ระหว่างปี พ.ศ. 2553 – 2558\*



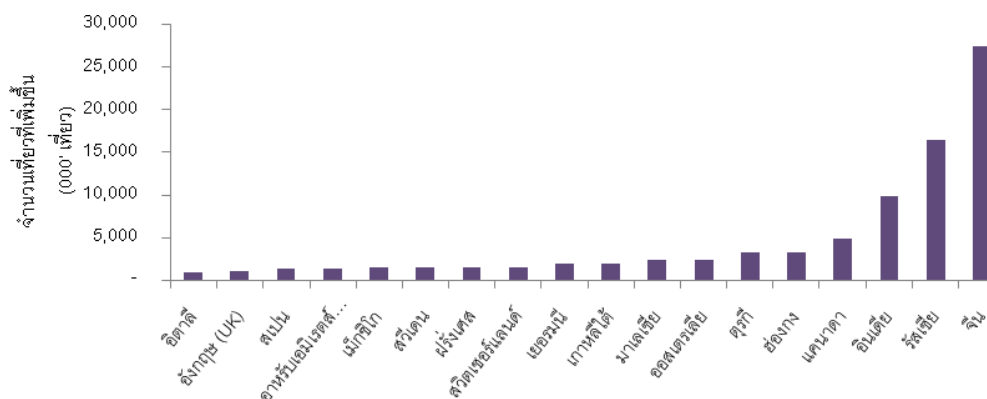
ที่มา: ยูโรมอนิเตอร์ อินเตอร์เนชั่นแนล

หมายเหตุ: \*ประมาณการ

นอกจากนี้ ยูโรมอนิเตอร์ อินเตอร์เนชั่นแนล คาดว่าประเทศที่จะมีนักท่องเที่ยวเดินทางออกเพิ่มขึ้นมากที่สุดในช่วงปี พ.ศ. 2553 - 2558 คือ จีน รัสเซีย และอินเดีย ตามลำดับ โดยจีนจะมีการเดินทางขาออกเพิ่มขึ้นประมาณ 28 ล้านเที่ยว รัสเซียเพิ่มขึ้น 17.5 ล้านเที่ยว และอินเดียเพิ่มขึ้น 10 ล้านเที่ยว โดยหากคิดเป็นจำนวนนักท่องเที่ยวขาออกในปี พ.ศ. 2558 จีนจะเป็นผู้นำด้วยจำนวน 62 ล้านคน ตามมาด้วย รัสเซีย (54 ล้านคน) และอินเดีย (22 ล้านคน) ซึ่งเป็นภาพที่ส่งผลดีต่ออุตสาหกรรมการท่องเที่ยวของประเทศไทย เนื่องจากจุดหมายปลายทางท่องเที่ยวยอดนิยมของนักท่องเที่ยวชาวจีนอยู่ในเอเชียได้แก่ ประเทศไทย และมาเลเซีย



แผนภาพการเพิ่มขึ้นของจำนวนการท่องเที่ยวออกจากแต่ละประเทศระหว่างปี พ.ศ. 2553 – 2558\*



ที่มา: ยูโรมอนิเตอร์ อินเตอร์เนชั่นแนล

หมายเหตุ: \*ประมาณการ

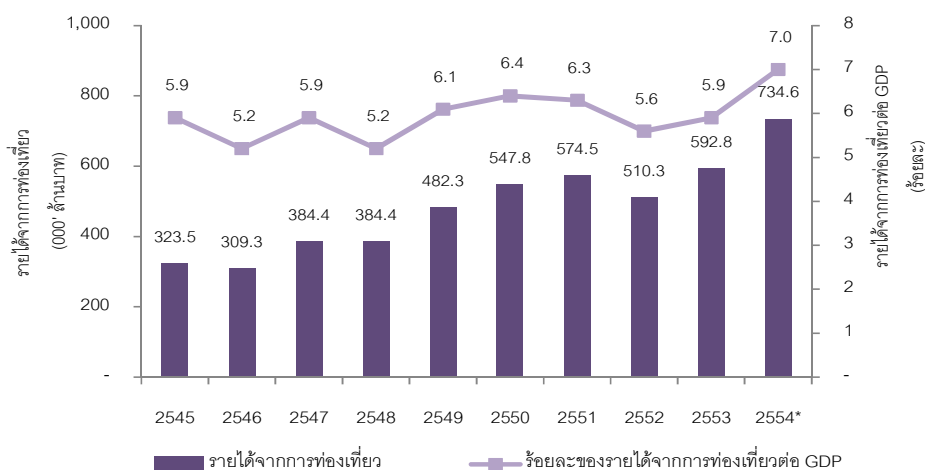
(อ้างอิงจาก บทความเรื่อง Emerging Outbound Markets: Looking Ahead in Uncertain Times โดย ยูโรมอนิเตอร์ อินเตอร์เนชั่นแนล เดือนตุลาคม พ.ศ. 2554 และจุลสารวิชาการอิเล็กทรอนิกส์การท่องเที่ยวแห่งประเทศไทย (eTAT Tourism Journal) ฉบับที่ 3 ปี พ.ศ. 2555)

#### 6.4.2 สถานการณ์การท่องเที่ยวของประเทศไทย

ประเทศไทยถือเป็นจุดหมายปลายทางหลักของนักท่องเที่ยวจากต่างประเทศ ดังจะเห็นได้จากการได้รับการจัดอันดับให้เป็นปลายทางการท่องเที่ยวยอดนิยม (Most Popular Destination) โดย ITB Berlin (ซึ่งเป็นผู้นำในการจัดงานส่งเสริมด้านการท่องเที่ยวทั่วโลก) และปลายทางการท่องเที่ยวทางความคุ้มค่าเงิน (Best Value Destination) โดย Lonely Planet (ซึ่งเป็นสำนักพิมพ์คู่มือแนะนำเที่ยวที่ได้รับความนิยมทั่วโลก) ในปี พ.ศ. 2555 ทั้งนี้ การท่องเที่ยวนับเป็นอุตสาหกรรมที่ทำรายได้เข้าประเทศไทยจำนวนมาก และมีแนวโน้มปรับตัวสูงขึ้นเรื่อยๆ ดังจะเห็นได้จากรายได้จากการท่องเที่ยวเพิ่มขึ้นจาก 323.5 พันล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 5.9 ของผลิตภัณฑ์มวลรวมในประเทศ ในปี พ.ศ. 2545 เป็น 734.6 พันล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 7.0 ของผลิตภัณฑ์มวลรวมในประเทศ ในปี พ.ศ. 2554



แผนภาพแสดงรายได้จากการท่องเที่ยวและร้อยละของรายได้จากการท่องเที่ยวต่อ GDP ระหว่างปี พ.ศ. 2545 – 2554



**ที่มา:** การท่องเที่ยวแห่งประเทศไทยและสภาพัฒนาเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ

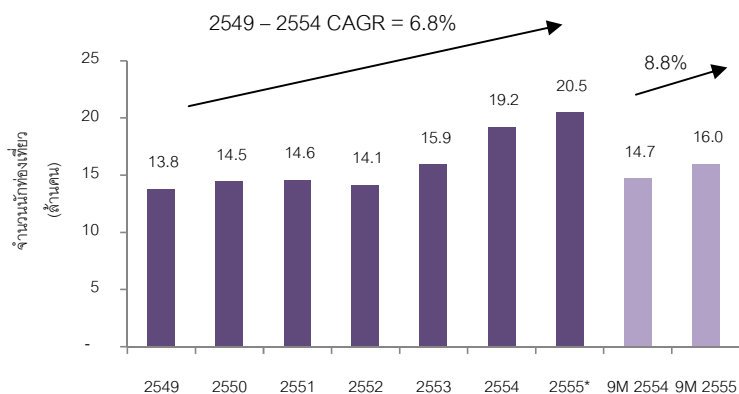
**หมายเหตุ:** \*ประมาณการ

ในช่วงระยะเวลาที่ผ่านมา มีจำนวนนักท่องเที่ยวต่างชาติเดินทางเข้ามาท่องเที่ยวในประเทศไทยเพิ่มสูงขึ้นอย่างต่อเนื่อง จาก 13.8 ล้านคน ในปี พ.ศ. 2549 เป็น 15.9 ล้านคน ในปี พ.ศ. 2553 และเพิ่มขึ้นอย่างรวดเร็วเป็น 19.2 ล้านคน ในปี พ.ศ. 2554 แม้ว่าไตรมาสสุดท้ายของปี พ.ศ. 2554 ซึ่งเป็นฤดูกาลท่องเที่ยวที่สำคัญที่สุดกลับเกิดอุทกภัยครั้งรุนแรงซึ่งพื้นที่ส่วนใหญ่ของประเทศได้รับผลกระทบอย่างหนักรวมทั้งกรุงเทพมหานคร จนส่งผลให้หลายประเทศประกาศเตือนให้ประชาชนของตนระมัดระวังการเดินทางมาประเทศไทย จึงทำให้จำนวนนักท่องเที่ยวในไตรมาสสุดท้ายลดลง ทั้งนี้ กรมการท่องเที่ยวคาดการณ์ว่า ในปี พ.ศ. 2555 จะมีนักท่องเที่ยวต่างชาติเดินทางเข้ามาท่องเที่ยวในประเทศไทยทั้งสิ้น 20.5 ล้านคน หรือคิดเป็นอัตราเพิ่มขึ้นร้อยละ 6.8 เมื่อเทียบกับปีก่อน





แผนภาพแสดงจำนวนนักท่องเที่ยวต่างชาติที่เดินทางเข้ามาในประเทศไทยระหว่างปี พ.ศ. 2549 – 2555\*



ที่มา: กรมการท่องเที่ยว

หมายเหตุ: \*ประมาณการ

ประเทศที่มีสัดส่วนนักท่องเที่ยวเดินทางเข้ามาในประเทศไทยมากที่สุดส่วนใหญ่มักเป็นประเทศที่อยู่ในภูมิภาคเดียวกัน ได้แก่ มาเลเซีย ญี่ปุ่น เกาหลี จีน และอินเดีย รองลงมาเป็นตลาดที่เป็นการเดินทางระยะไกล (Long Haul) ได้แก่ อังกฤษ สหรัฐอเมริกา ออสเตรเลีย และฝรั่งเศส ทั้งนี้ จำนวนนักท่องเที่ยวต่างชาติที่เพิ่มขึ้นมากที่สุดช่วง 9 เดือนแรกของปี พ.ศ. 2555 เทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน ได้แก่ นักท่องเที่ยวจากประเทศจีน เพิ่มขึ้นร้อยละ 42.7 รองลงมาคือรัสเซีย และญี่ปุ่น ซึ่งเพิ่มขึ้นร้อยละ 15.6 และร้อยละ 12.8 ตามลำดับ

จำนวนและอัตราการเปลี่ยนแปลงของนักท่องเที่ยวจำแนกรายสัญชาติ

ประเทศ	ปี พ.ศ. 2552		ปี พ.ศ. 2553		ปี พ.ศ. 2554		9 เดือนแรกของปี พ.ศ. 2555	
	พันคน	อัตราการขยายตัว (%YoY)	พันคน	อัตราการขยายตัว (%YoY)	พันคน	อัตราการขยายตัว (%YoY)	พันคน	อัตราการขยายตัว (%YoY)
จีน	778	-5.9	1,122	44.3	1,721	53.4	1,941	42.7
มาเลเซีย	1,758	-2.6	2,059	17.1	2,500	21.4	1,792	-4.3
ญี่ปุ่น	1,004	-12.9	994	-1.1	1,128	13.5	998	12.8
เกาหลี	618	-30.5	805	30.3	1,006	24.9	843	8.3
รัสเซีย	337	4.0	645	91.3	1,054	63.5	832	15.6
อินเดีย	615	14.5	760	23.7	915	20.3	756	6.9



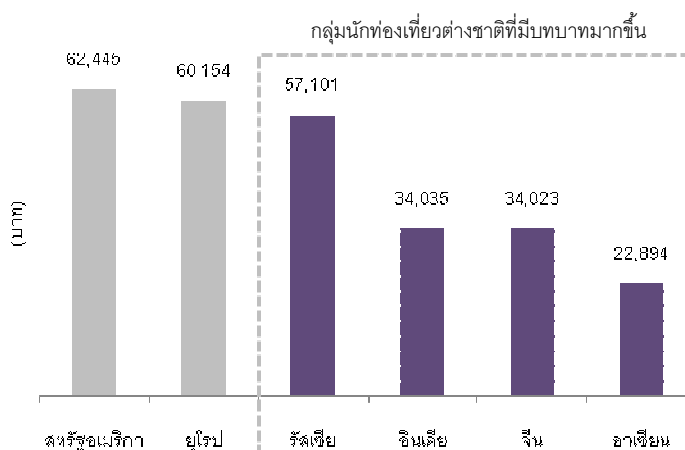
ประเทศ	ปี พ.ศ. 2552		ปี พ.ศ. 2553		ปี พ.ศ. 2554		9 เดือนแรกของปี พ.ศ. 2555	
	พันคน	อัตราการขยายตัว (%YoY)	พันคน	อัตราการขยายตัว (%YoY)	พันคน	อัตราการขยายตัว (%YoY)	พันคน	อัตราการขยายตัว (%YoY)
ออสเตรเลีย	647	-6.9	698	7.9	830	18.9	686	8.6
อังกฤษ (UK)	841	1.8	811	-3.6	845	4.2	627	1.1
สหรัฐอเมริกา	627	-6.3	612	-2.4	682	11.4	545	8.5
ฝรั่งเศส	427	7.2	462	8.1	516	11.7	427	12.0

ที่มา: กรมการท่องเที่ยว

จากผลการสำรวจโดยการท่องเที่ยวแห่งประเทศไทยปี พ.ศ. 2554 ซึ่งเก็บรวบรวมข้อมูลจากนักท่องเที่ยวต่างชาติ 69 ประเทศ พบว่า ทั้งจังหวัดภูเก็ตและเมืองพัทยาอยู่ใน 5 อันดับแรกของสถานที่ท่องเที่ยวยอดนิยมในประเทศไทยของนักท่องเที่ยวชาวต่างชาติ

ทั้งนี้ศูนย์วิจัยเศรษฐกิจและธุรกิจ ธนาคารไทยพาณิชย์ (SCB EIC) คาดการณ์ว่าโครงสร้างนักท่องเที่ยวต่างชาติที่เดินทางเข้าประเทศไทยจะเปลี่ยนไป โดยจะเป็นนักท่องเที่ยวกลุ่มใหม่ๆ จากประเทศจีน รัสเซีย อินเดีย และอาเซียนมากขึ้น ซึ่งส่งผลดีกับพื้นที่ท่องเที่ยวสำคัญอย่างจังหวัดภูเก็ตและเมืองพัทยาซึ่งเป็นจุดหมายปลายทางอันดับแรกๆ สำหรับนักท่องเที่ยวกลุ่มใหม่นี้

แผนภาพแสดงค่าใช้จ่ายเฉลี่ยต่อคนของนักท่องเที่ยวสัญชาติต่างๆ ในปี พ.ศ. 2554



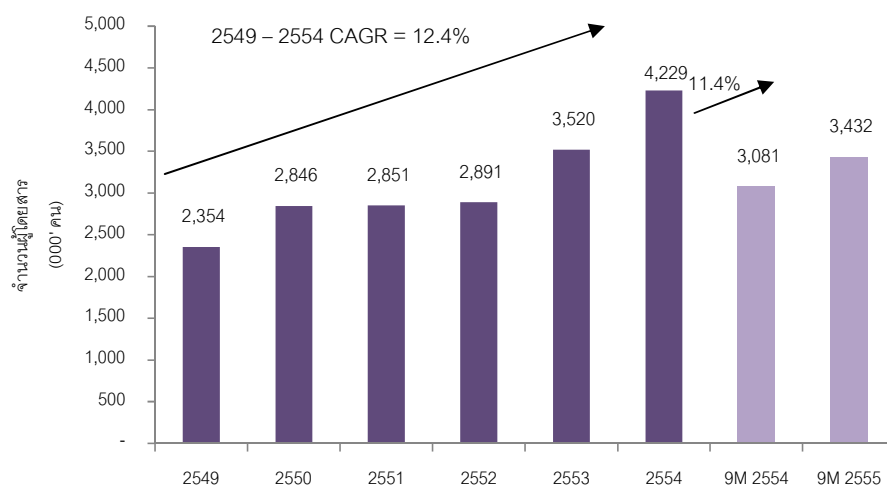
ที่มา: SCB EIC



### 6.4.3 สถานการณ์การท่องเที่ยวของจังหวัดภูเก็ต

สภาวะการท่องเที่ยวของจังหวัดภูเก็ตในช่วงปี พ.ศ. 2554 มีการขยายตัวอย่างมากโดยมีจำนวนผู้โดยสารเดินทางขาเข้า ณ สนามบินนานาชาติภูเก็ต จำนวน 4.2 ล้านคนเพิ่มขึ้นจากปี พ.ศ. 2553 คิดเป็นร้อยละ 20.1 และสภาวะการท่องเที่ยวของจังหวัดภูเก็ตในช่วง 9 เดือนแรกของปี พ.ศ. 2555 ยังคงมีสัญญาณการเติบโตอย่างต่อเนื่องโดยมีจำนวนผู้โดยสารเดินทางขาเข้า ณ สนามบินนานาชาติภูเก็ตรวมทั้งสิ้น 3.4 ล้านคนเพิ่มขึ้นจากช่วงเดียวกันของปีก่อนคิดเป็นร้อยละ 11.4

แผนภาพแสดงจำนวนผู้โดยสารเดินทางขาเข้า ณ สนามบินนานาชาติภูเก็ตระหว่างปี พ.ศ. 2549 – 9 เดือนแรก พ.ศ. 2555



ที่มา: บริษัท ท่าอากาศยานไทย จำกัด (มหาชน)

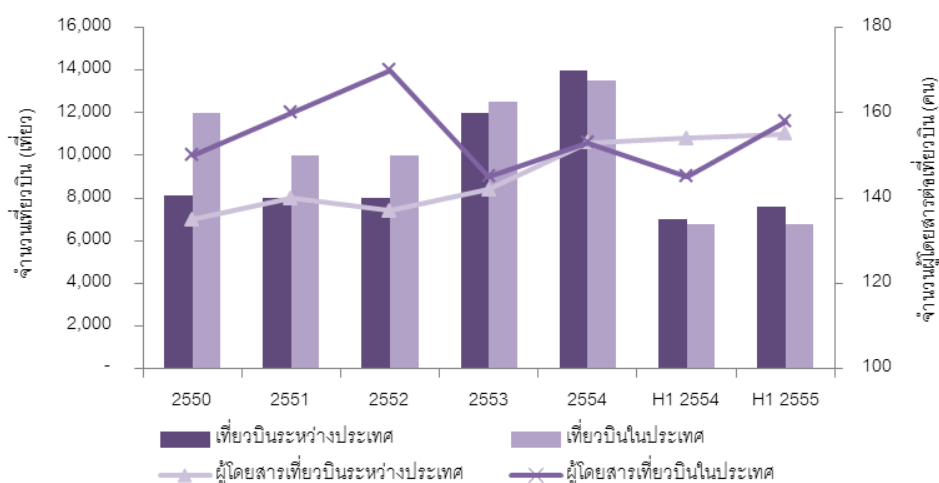
การเพิ่มขึ้นของนักท่องเที่ยวที่เดินทางเข้ามาท่องเที่ยวในจังหวัดภูเก็ตในช่วง 2-3 ปีที่ผ่านมา ส่วนใหญ่เป็นการเพิ่มขึ้นอย่างมีนัยสำคัญของนักท่องเที่ยวจากประเทศจีนและรัสเซีย ซึ่งเป็นผลมาจากการเพิ่มเที่ยวบินแบบประจำและเช่าเหมาลำซึ่งสามารถบินมายังจังหวัดภูเก็ตโดยไม่ต้องผ่านสนามบินสุวรรณภูมิดังจะเห็นได้จากจำนวนเที่ยวบินขาเข้าจากต่างประเทศในช่วงครึ่งแรกของปี พ.ศ. 2555 เพิ่มขึ้นจากช่วงเดียวกันของปี พ.ศ. 2554 โดยในช่วงครึ่งปีแรกของปี พ.ศ. 2555 มีจำนวนเที่ยวบินเข้ารวมกว่า 8,000 เที่ยวบิน เพิ่มขึ้นจาก 6,733 เที่ยวบิน ในปี พ.ศ. 2554 ทำให้สนามบินนานาชาติภูเก็ตมีผู้โดยสารมากเป็นอันดับ 2 ของประเทศไทย

จากการเพิ่มขึ้นของจำนวนผู้โดยสารที่ใช้บริการในสนามบินนานาชาติภูเก็ตจนเกินความสามารถในการรองรับนักท่องเที่ยวของสนามบิน บริษัท ท่าอากาศยานไทย จำกัด (มหาชน) จึงเริ่มพัฒนาส่วนต่อขยายสนามบิน



ภูเก็ต เพื่อขยายลานจอดอากาศยาน พร้อมทั้งก่อสร้างอาคารผู้โดยสารระหว่างประเทศใหม่ และคาดว่าจะแล้วเสร็จประมาณต้นปี พ.ศ. 2558 ซึ่งโครงการขยายสนามบินนานาชาติภูเก็ตดังกล่าว จะส่งผลดีต่ออุตสาหกรรมการท่องเที่ยว และธุรกิจโรงแรมในจังหวัดภูเก็ตในอนาคต

**แผนภาพแสดงจำนวนเที่ยวบินขาเข้าและจำนวนผู้โดยสารต่อเที่ยวบิน ณ สนามบินนานาชาติภูเก็ตปี พ.ศ. 2550 – ครึ่งปีแรก ปี พ.ศ. 2555**

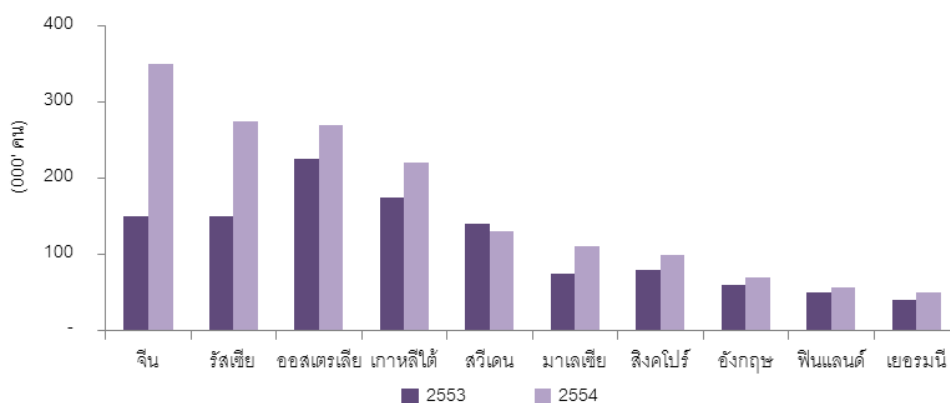


ที่มา: C9 HotelworksMarket Research

นอกจากนี้ เมื่อพิจารณาจากสถิติของนักท่องเที่ยวต่างประเทศ ในปี พ.ศ. 2554 พบว่านักท่องเที่ยวจากประเทศจีน รัสเซีย และออสเตรเลีย เดินทางเข้ามาท่องเที่ยวในจังหวัดภูเก็ตสูงสุด 3 อันดับแรก ซึ่งการเพิ่มขึ้นของจำนวนนักท่องเที่ยวจากประเทศจีน และรัสเซีย จะส่งผลดีต่อธุรกิจโรงแรมชั้นประหยัดเนื่องจากนักท่องเที่ยวกลุ่มดังกล่าวมีการใช้จ่ายเฉลี่ยต่อหัวที่ค่อนข้างต่ำเมื่อเทียบกับนักท่องเที่ยวจากกลุ่มประเทศตะวันตก



แผนภาพแสดงจำนวนนักท่องเที่ยวที่เดินทางมายังจังหวัดภูเก็ตจำแนกรายสัญชาติปี พ.ศ. 2553 – 2554



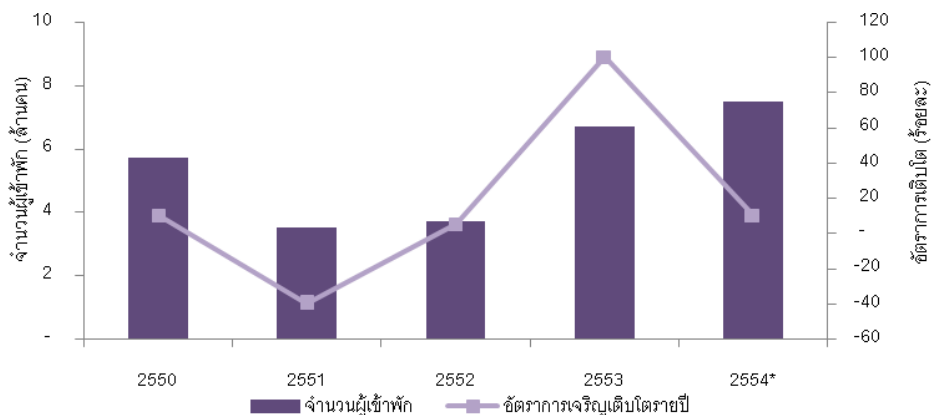
ที่มา: สำนักงานพาณิชย์จังหวัดภูเก็ต

#### 6.4.4 สถานการณ์การท่องเที่ยวของเมืองพัทยา

จากการศึกษาของสำนักงานส่งเสริมวิสาหกิจขนาดกลางและขนาดย่อม (ส.ส.ว.) พบว่า พัทยาเป็นแหล่งท่องเที่ยวที่มีนักท่องเที่ยวต่างชาติเดินทางเข้ามาสูงเป็นอันดับหนึ่งของภาคตะวันออก และเมื่อพิจารณาโครงสร้างรายได้ด้านการท่องเที่ยวจากนักท่องเที่ยวต่างชาติของแหล่งท่องเที่ยวในภาคตะวันออก ส่วนใหญ่ประมาณกว่าร้อยละ 85 กระจายอยู่ในพัทยา รองลงมาคือ ระยอง (ร้อยละ 6) และเกาะช้าง (ร้อยละ 5) ตามลำดับ

จำนวนนักท่องเที่ยวที่เข้าพักในพัทยาเพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่องในช่วง 4 ปีที่ผ่านมา โดยในปี พ.ศ. 2553 มีนักท่องเที่ยวเดินทางเข้าพักเพิ่มขึ้นกว่าเท่าตัวจากปี พ.ศ. 2552 เมื่อพิจารณาจากสัญชาติของนักท่องเที่ยวพบว่า ในปี พ.ศ. 2553 นักท่องเที่ยวไทยเดินทางเข้ามาท่องเที่ยวในพัทยานามากที่สุด คิดเป็นร้อยละ 25 ของนักท่องเที่ยวทั้งหมด ซึ่งเป็นผลจากความสะดวกสบายของการเดินทาง และการเติบโตของชนชั้นกลางในประเทศ รองลงมาคือ นักท่องเที่ยวชาวรัสเซีย คิดเป็นร้อยละ 23 ของนักท่องเที่ยวทั้งหมด และมีอัตราเพิ่มขึ้นร้อยละ 211 จากปีก่อน ตามมาด้วยนักท่องเที่ยวชาวจีน คิดเป็นร้อยละ 11 ของนักท่องเที่ยวทั้งหมด และมีอัตราเพิ่มขึ้นร้อยละ 137 จากปีก่อนซึ่งโรงแรมชั้นนำระดับจะได้รับอานิสงส์จากการเพิ่มขึ้นของนักท่องเที่ยวชาวไทย จีน และรัสเซียมากที่สุด เนื่องจากเป็นกลุ่มนักท่องเที่ยวที่มีการใช้จ่ายเฉลี่ยต่อหัวค่อนข้างต่ำ

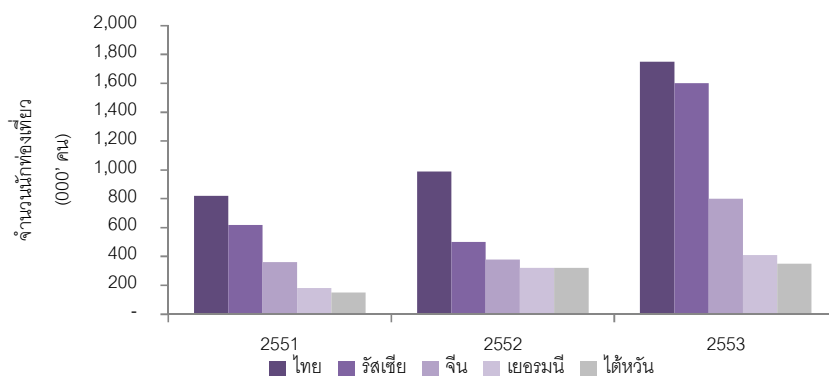
แผนภาพแสดงจำนวนผู้เข้าพักในเมืองพัทยาระหว่างปี พ.ศ. 2550 – 2554\*



ที่มา: C9 HotelworksMarket Research

หมายเหตุ:\* ประมาณการ

แผนภาพแสดงจำนวนนักท่องเที่ยว5อันดับแรกของเมืองพัทยาศตามสัญชาติระหว่างปี พ.ศ. 2551 – 2553



ที่มา: กรมการท่องเที่ยว และ C9 Hotelworks Market Research

(อ้างอิงจาก ผลการศึกษาสถานการณ์ธุรกิจโรงแรมและที่พักในพื้นที่กรุงเทพมหานครและจังหวัดชลบุรี (เมืองพัทยา) โดยสำนักงานส่งเสริมวิสาหกิจขนาดกลางและขนาดย่อม (ส.ส.ว.) และ Pattaya 2011 Hotel Market Update โดย C9 Hotelworks Market Research เดือนพฤษภาคม พ.ศ. 2555)



7. รายได้ที่กองทุนรวมนี้จะได้รับมีการประกันหรือไม่ อย่างไร และผู้รับประกันรายได้มีฐานะทางการเงินความสามารถที่จะปฏิบัติตามข้อตกลง และมีความสัมพันธ์กับผู้เช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุน (ถ้ามี) อย่างไร

**ข้อมูลของผู้รับประกันรายได้**

ชื่อ : บริษัท ดิ เอราวัณ กรุ๊ป จำกัด (มหาชน)  
ความสัมพันธ์กับผู้เช่าอสังหาริมทรัพย์ :  
ถือหุ้นในบริษัท เอราวัณ โกรท เมเนจเม้นท์ จำกัดในสัดส่วนไม่น้อยกว่าร้อยละ 99.99 ตลอดระยะเวลาที่บริษัท เอราวัณ โกรท เมเนจเม้นท์ จำกัด เป็นผู้เช่าทรัพย์สินที่เช่าจากกองทุนรวม

ที่อยู่ : อาคารเพลินจิต เซ็นเตอร์ ชั้น 6 เลขที่ 2  
ถนนสุขุมวิท แขวงคลองเตย เขตคลองเตย  
กรุงเทพมหานคร 10110

โทรศัพท์ : 02 257 4588  
โทรสาร : 02 257 4577

**สรุปสาระสำคัญของ การประกันรายได้ค่าเช่าขั้นต่ำ**

เพื่อสร้างความมั่นใจให้แก่กองทุนรวม ในช่วง 4ปีแรกตั้งแต่วันที่กองทุนรวมได้ลงทุนในทรัพย์สินที่กองทุนรวมจะเช่าลงทุนครั้งแรก ERAWAN ตกลงที่จะรับประกันรายได้ค่าเช่าขั้นต่ำที่กองทุนรวมจะได้รับจากบริษัท เอราวัณ โกรท เมเนจเม้นท์ จำกัดเป็นจำนวนดังต่อไปนี้

- (ก) ตั้งแต่วันที่ 1 เมษายน พ.ศ. 2556 ถึง วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2556 เป็นจำนวน 83.701 ล้านบาท หากสัญญาเช่ามีผลใช้บังคับภายหลังจากวันที่ 1 เมษายน พ.ศ. 2556 วงเงินรับประกันจะลดลงตามสัดส่วนรายวัน
- (ข) พ.ศ. 2557  
เป็นจำนวน 111.5 ล้านบาท
- (ค) พ.ศ. 2558  
เป็นจำนวน 111.5 ล้านบาท
- (ง) พ.ศ. 2559  
เป็นจำนวน 111.5 ล้านบาท
- (จ) ตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2560 จนถึงวันที่ครบรอบสี่ปี นับแต่วันที่สัญญาเช่ามีผลใช้บังคับเป็นจำนวนเท่ากับ 111.5 ล้านบาท หักด้วยจำนวนเงินตามข้อ (ก)

ทั้งนี้ ในกรณีที่มีการลดจำนวนทรัพย์สินที่เช่าลงไม่ว่าจะมีสาเหตุมาจากการที่ทรัพย์สินที่เช่าเสียหายทั้งหมดหรืออย่างมีนัยสำคัญ (Total Loss) การเวนคืน การโอนขายทรัพย์สินที่เช่า หรือการที่คู่สัญญาตกลงกันให้โรงแรมใดโรงแรมหนึ่งไม่เป็นทรัพย์สินที่เช่าอีกต่อไป วงเงินรับประกันจะลดลงตามสัดส่วนของโรงแรมนั้นๆ ตามตัวอย่างดังนี้

**ตัวอย่างการคำนวณค่าเช่า**

ระยะเวลา	วงเงินรับประกัน สำหรับโรงแรม ไอบิส พัทยา (บาท)	วงเงินรับประกัน สำหรับโรงแรม ไอบิส ปาดอง (บาท)	รวม (บาท)
ตั้งแต่วันที่ 1 เมษายน พ.ศ. 2556 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2556 <sup>(1)</sup>	38,967,000	44,734,000	83,701,000
พ.ศ. 2557	51,910,000	59,590,000	111,500,000
พ.ศ. 2558	51,910,000	59,590,000	111,500,000
พ.ศ. 2559	51,910,000	59,590,000	111,500,000
ตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2560 จนถึงวันที่ 31 มีนาคม พ.ศ. 2560 <sup>(2)</sup>	12,942,000	14,857,000	27,799,000

หมายเหตุ:

- (1) หากสัญญาเช่ามีผลใช้บังคับภายหลังจากวันที่ 1 เมษายน พ.ศ. 2556 วงเงินรับประกันจะลดลงตามสัดส่วนรายวัน
- (2) หากสัญญาเช่ามีผลใช้บังคับภายหลังจากวันที่ 1 เมษายน พ.ศ. 2556 วงเงินรับประกันจะเพิ่มขึ้นตามสัดส่วนรายวัน

ในทุกๆ สิ้นปีบัญชีใดๆ (ภายใต้ระยะเวลาการประกันรายได้) หากผลรวมของค่าเช่าคงที่และค่าเช่าแปรผันตามที่บริษัท เอราวัณ โกรท เมเนจเม้นท์ จำกัด ได้ชำระไว้ในแต่ละรอบระยะเวลาบัญชีของกองทุนรวมต่ำกว่าจำนวนรายได้ของกองทุนรวมขั้นต่ำซึ่ง ERAWAN ตกลงรับประกันให้ไว้กับกองทุนรวมตามที่ได้ระบุไว้ข้างต้น ผู้เช่าตกลงที่จะรับผิดชอบในส่วนต่างระหว่างรายได้ค่าเช่าขั้นต่ำกับรายได้ค่าเช่าที่บริษัท เอราวัณ โกรท เมเนจเม้นท์ จำกัด ชำระจริงให้แก่กองทุนรวม โดยการจ่ายส่วนต่างของค่าเช่าดังกล่าวจะกระทำใน 45 วันหลังจากสิ้นปีบัญชี

ในกรณีที่ผู้เช่าไม่สามารถชำระส่วนต่างรายได้ค่าเช่าขั้นต่ำได้ไม่ว่าด้วยเหตุใดๆ ERAWAN จะให้การสนับสนุนด้านการเงินแก่ผู้เช่า เพื่อนำมาชำระส่วนต่างรายได้ค่าเช่าขั้นต่ำดังกล่าว





ผู้ลงทุนสามารถศึกษาตัวอย่างประมาณการส่วนต่างจำนวนเงินค่าเช่าที่ผู้รับประกันรายได้ต้องจ่ายสมทบเพิ่มเติมให้กับกองทุนรวม ซึ่งอ้างอิงจากการประมาณการผลการดำเนินการของทรัพย์สินตามรายงานผู้ประเมิน รวมถึงการวิเคราะห์งบการเงินของ ERAWAN ในฐานะผู้รับประกันรายได้ได้ในภาคผนวกของโครงการฉบับนี้

ทั้งนี้ นอกเหนือจากการเสริมความมั่นใจให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนแล้ว การรับประกันรายได้ค่าเช่าขั้นต่ำให้แก่กองทุนรวมในจำนวนที่สูงกว่าผลประกอบการในอดีตของทรัพย์สินที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุนเป็นครั้งแรกเป็นกลไกที่จะทำให้ผู้ถือหน่วยลงทุนได้รับค่าตอบแทนบนความสามารถในการสร้างรายได้ในอนาคตของโรงแรมไอบิส ป่าตอง และโรงแรมไอบิส พัทยา ณ วันแรกที่กองทุนรวมเข้าลงทุน โดยอัตราการเข้าพักเฉลี่ยและอัตราค่าห้องพักเฉลี่ยของโรงแรมไอบิส ป่าตอง และโรงแรมไอบิส พัทยา มีโอกาสในการปรับเพิ่มขึ้นอย่างมีนัยสำคัญในอนาคตอันใกล้ การรับประกันรายได้ค่าเช่าขั้นต่ำซึ่งคำนวณจากการประมาณการผลประกอบการของโรงแรมทั้งสองในช่วงเวลา 4 ปีข้างหน้าจะช่วยให้กองทุนรวมมีรายได้มากขึ้นเมื่อเทียบกับโครงสร้างที่ไม่มี การรับประกันรายได้ค่าเช่าขั้นต่ำ

อย่างไรก็ตาม ค่าเช่าที่กองทุนรวมจะได้รับจากผู้เช่าหลังระยะเวลา 4 ปีแรกอาจสูงหรือต่ำกว่าจำนวนค่าเช่าขั้นต่ำได้ ทั้งนี้ ขึ้นอยู่กับผลประกอบการในอนาคตของโรงแรมไอบิส ป่าตอง และ/หรือโรงแรมไอบิส พัทยา

## 8. ปัจจัยความสำเร็จของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์เอราวัณ ไฮเทล โกรท

บริษัทจัดการเชื่อว่าการลงทุนในหน่วยลงทุนของกองทุนรวมมีความน่าสนใจดังนี้

### (ก) ทรัพย์สินที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุนครั้งแรกตั้งอยู่ในทำเลแหล่งท่องเที่ยวชั้นนำของประเทศไทย

ทรัพย์สินที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุนครั้งแรกตั้งอยู่ที่หาดป่าตอง จังหวัดภูเก็ต และหาดพัทยา จังหวัดชลบุรี ซึ่งทั้งสองแห่งถือเป็นแหล่งท่องเที่ยวอันดับต้นๆ ของประเทศไทยที่สามารถดึงดูดนักท่องเที่ยวทั้งในประเทศและต่างประเทศได้หลายล้านคนต่อปี (ดูข้อมูลเพิ่มเติมในหัวข้อ 6.4 ภาพรวมของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุนครั้งแรก)

### (ข) เป็นการลงทุนในทรัพย์สินที่มีคุณภาพทั้งด้านผลประกอบการและการให้บริการ

ทรัพย์สินที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุนครั้งแรกได้แก่ โรงแรมไอบิส ป่าตอง และโรงแรมไอบิส พัทยา เป็นโรงแรมชั้นนำระดับชั้นนำของประเทศไทยที่ได้รับการตอบรับเป็นอย่างดีจากลูกค้าทั้งชาวไทยและชาวต่างชาติ และมีผลประกอบการที่ดีขึ้นอย่างต่อเนื่อง ทั้งอัตราค่าห้องพักเฉลี่ย และอัตราการเข้าพักเฉลี่ยตั้งแต่เริ่มเปิดดำเนินการ และโรงแรมทั้งสองแห่งยังได้รับรางวัล Trip Advisor Certificate of Excellence for the Year 2012 ซึ่งเป็นรางวัลที่ทาง TripAdvisor หนึ่งในผู้ให้บริการข้อมูลและเป็นสื่อกลางด้านการท่องเที่ยวที่ใหญ่ที่สุดในโลกได้มอบให้แก่โรงแรม ร้านอาหาร หรือสถานที่ท่องเที่ยวที่ได้



จำนวนโหวตในรอบปีที่ผ่านมาจากผู้ใช้เป็นจำนวนมากกว่าจำนวนขั้นต่ำที่กำหนด และคะแนนความพึงพอใจที่ได้จากการโหวตโดยผู้ใช้เว็บไซต์อยู่ในระดับที่ดีมาก กล่าวคือได้คะแนนความพึงพอใจมากกว่า 4 จากคะแนนเต็ม 5 โดยในปี พ.ศ. 2555 มีโรงแรมจากทั่วโลกที่อยู่บนเว็บไซต์เพียงร้อยละ 10 ที่ได้รับรางวัลนี้ทั้งนี้ TripAdvisor มีจำนวนผู้เยี่ยมชมเว็บไซต์ที่มี IP Address ไม่ซ้ำกัน (Unique Visitors) ต่อเดือนมากกว่า 60 ล้านผู้เยี่ยมชม ซึ่งถือเป็นเครือข่ายสังคมออนไลน์ด้านการท่องเที่ยวที่ใหญ่ที่สุดแห่งหนึ่งของโลก

**(ค) เป็นการลงทุนในทรัพย์สินที่มีฐานลูกค้ากว้างขวาง**

โรงแรมไอบิส ป่าตอง และโรงแรมไอบิส พัทยา เป็นโรงแรมชั้นประหยัดที่มุ่งเน้นการทำตลาดในกลุ่มลูกค้าระดับกลางซึ่งเป็นตลาดขนาดใหญ่ (เมื่อเทียบกับระดับบน หรือระดับหรูหร) โดยฐานลูกค้านักท่องเที่ยวต่างชาติที่มีการเติบโตสูงสุดในขณะนี้ในกลุ่มชนชั้นกลาง (โดยเฉพาะประเทศเศรษฐกิจเกิดใหม่ที่เป็นตลาดสำคัญของประเทศไทย) และกลุ่มนักท่องเที่ยวชาวไทยที่ส่วนใหญ่เลือกเข้าพักในโรงแรมระดับกลาง หรือชั้นประหยัดมากกว่าโรงแรมระดับบน การลงทุนในโรงแรมทั้งสองจึงเป็นการเจาะกลุ่มลูกค้าที่มีจำนวนมากและมีศักยภาพในการเติบโต และในขณะเดียวกันมีความเสี่ยงต่อความผันผวนต่อสภาพเศรษฐกิจที่น้อยกว่าโรงแรมระดับอื่นๆ

**(ง) ทรัพย์สินที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุนครั้งแรกมีการบริหารในมาตรฐานสากลและอยู่ภายใต้แบรนด์โรงแรมที่มีชื่อเสียง**

โรงแรมไอบิส ป่าตอง และโรงแรมไอบิส พัทยา จะดำเนินงานภายใต้แบรนด์ไอบิสซึ่งเป็นแบรนด์โรงแรมชั้นประหยัดของแอกคอร์ด โดยแอกคอร์ดเป็นหนึ่งในบริษัทรับจ้างบริหารโรงแรมชั้นนำของโลกซึ่งมีประสบการณ์ในการดำเนินงานมากกว่า 45 ปีโดย ณ วันที่ 30 มิถุนายน พ.ศ. 2555 แอกคอร์ดบริหารโรงแรมทั่วทุกมุมโลกใน 92 ประเทศ กว่า 3,500 โรงแรม ทั้งโรงแรมระดับบน ระดับกลาง และชั้นประหยัด

แบรนด์ไอบิสถือเป็นหนึ่งในแบรนด์สำหรับโรงแรมชั้นประหยัดที่เป็นที่รู้จักและได้รับความไว้วางใจจากนักท่องเที่ยวทั่วโลกและเป็นแบรนด์ที่โดดเด่นที่สุดของกลุ่มแอกคอร์ด ดังจะเห็นได้จากรางวัลต่างๆ ที่ได้รับ เช่น Best Budget Hotel Brand ปี พ.ศ. 2555 จาก TTB ซึ่งเป็นหนังสือพิมพ์ที่เสนอข้อมูลข่าวสารของอุตสาหกรรมท่องเที่ยวระดับโลก มอบให้แก่กลุ่มโรงแรมที่ได้รับคะแนนโหวตสูงสุดจากกลุ่มผู้อ่านซึ่งเป็นผู้มีบทบาทสำคัญในอุตสาหกรรมเช่น บริษัททัวร์และที่ปรึกษาด้านการท่องเที่ยว ฯลฯ โดยปัจจุบันแอกคอร์ด บริหารโรงแรมภายใต้แบรนด์ไอบิสเป็นจำนวนกว่า 1,000 โรงแรมทั่วโลก



ดังนั้น บริษัทจัดการมั่นใจว่าโรงแรมทั้ง 2 แห่งภายใต้แบรนด์ไอบิสจะสามารถดำเนินงานได้อย่างมีประสิทธิภาพ ผ่านเครือข่ายการตลาด การประชาสัมพันธ์และระบบการจองห้องพักในระดับสากลที่เข้าถึงกลุ่มลูกค้าทั่วโลก และผ่านการให้บริการอื่นๆ ที่เป็นที่ยอมรับอย่างดีในกลุ่มลูกค้าเป้าหมายทั้งในประเทศและต่างประเทศ รวมถึงมาตรฐานและคุณภาพในการบริการที่ลูกค้าจะได้รับจากโรงแรมภายใต้แบรนด์ไอบิสจะเป็นจุดขายสำคัญที่ทำให้ทรัพย์สินที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุนครั้งแรกมีความโดดเด่นและได้เปรียบอย่างชัดเจนเมื่อเทียบกับโรงแรมชั้นนำระดับทั่วไประยะในประเทศไทย

**(จ) เป็นการลงทุนในธุรกิจโรงแรมชั้นนำระดับที่มีโอกาสและศักยภาพในการเติบโตสูง**

อุตสาหกรรมการท่องเที่ยวของประเทศไทยมีแนวโน้มการเติบโตที่ดีจากปัจจัยสนับสนุนต่างๆ เช่น การเจริญเติบโตทางเศรษฐกิจของประเทศเศรษฐกิจใหม่ โดยเฉพาะอย่างยิ่งประเทศจีน อินเดีย และรัสเซีย โดยนักท่องเที่ยวจากทั้งสามประเทศนี้เป็นกลุ่มนักท่องเที่ยวใหม่ที่สำคัญต่อประเทศไทยดังจะเห็นได้จากอัตราการเติบโตของจำนวนนักท่องเที่ยวที่เดินทางเข้ามาในประเทศไทยในช่วงปี พ.ศ. 2551 ถึง พ.ศ. 2554 อยู่ในระดับที่สูงมาก โดยอยู่ที่ร้อยละ 34 ร้อยละ 30 และร้อยละ 68 ตามลำดับ และมีแนวโน้มที่จะขยายตัวมากขึ้นในอนาคตนอกจากการเพิ่มขึ้นของนักท่องเที่ยวต่างชาติแล้วนักท่องเที่ยวไทยมีแนวโน้มเดินทางท่องเที่ยวภายในประเทศมากขึ้นซึ่งเป็นผลจากส่งเสริมการท่องเที่ยวในประเทศจากรัฐบาลอย่างจริงจังในช่วงหลายปีที่ผ่านมา โดยนักท่องเที่ยวไทยส่วนใหญ่จะเลือกพักในโรงแรมชั้นนำระดับ หรือระดับกลางมากกว่าโรงแรมระดับบนซึ่งสภาพะดังกล่าวเป็นปัจจัยสนับสนุนที่สำคัญต่อการดำเนินธุรกิจของทรัพย์สินที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุนครั้งแรก เนื่องจากโรงแรมทั้งสองตั้งอยู่ในแหล่งท่องเที่ยวยอดนิยมของนักท่องเที่ยวกลุ่มนี้ อีกทั้งยังเป็นโรงแรมชั้นนำระดับ ซึ่งเป็นที่ต้องการของนักท่องเที่ยวจากประเทศเศรษฐกิจใหม่ที่มีการใช้จ่ายต่อหัวค่อนข้างจำกัด และนักท่องเที่ยวไทย

**(ฉ) ทรัพย์สินที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุนครั้งแรกมีการกระจายความเสี่ยงที่เหมาะสม**

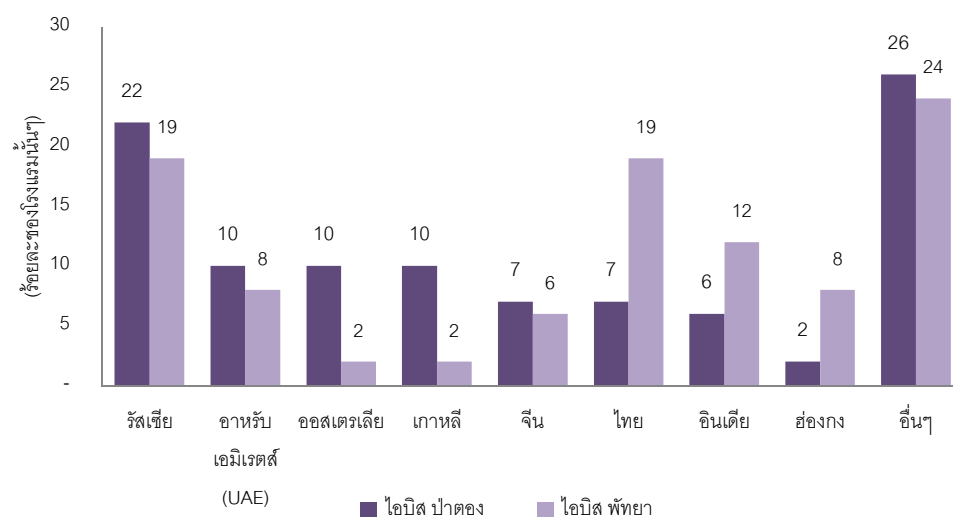
ทรัพย์สินที่กองทุนจะเข้าลงทุนครั้งแรกประกอบด้วยโครงการมากกว่า 1 โครงการตามหลักการกระจายความเสี่ยงซึ่งจะสามารถช่วยลดความเสี่ยงจากปัจจัยเชิงลบที่อาจจะส่งผลกระทบต่อผลตอบแทนที่กองทุนรวมจะได้รับจากการลงทุนในทรัพย์สินใดทรัพย์สินหนึ่งจากกรณีที่ทรัพย์สินใดทรัพย์สินหนึ่งเกิดความเสียหายขึ้นจากเหตุการณ์ที่ไม่อาจคาดหมายได้ ซึ่งอาจทำให้กองทุนรวมไม่ได้รับผลตอบแทนจากทรัพย์สินใดทรัพย์สินหนึ่งตามที่ประมาณการไว้

ดังนั้น การลงทุนในสองโครงการที่มีทำเลแตกต่างกัน จึงช่วยลดความเสี่ยงจากการพึ่งพิงผลการดำเนินงานของโครงการใดโครงการหนึ่งเป็นสำคัญ นอกจากนี้ การที่โรงแรมไอบิส ป่าตอง และโรงแรมไอบิส พัทยาตั้งอยู่ในทำเลที่ต่างกันส่งผลให้กลุ่มลูกค้ามีความแตกต่างกันด้วย ตัวอย่างเช่น โรงแรมไอบิส



พัทยา ที่อยู่ใกล้กรุงเทพมหานคร จะมีสัดส่วนลูกค้าชาวไทยมากกว่าโรงแรมไอบิส ป่าตอง โดยสัดส่วนของสัญชาติของผู้เข้าพัก 5 อันดับแรกตามสัดส่วนรายได้ค่าห้องพักของปี พ.ศ. 2555 ของโรงแรมไอบิส พัทยา จะมาจากประเทศ 1. รัสเซีย 2. ไทย 3. อินเดีย 4. ฮองกง และ 5. อาหรับเอมิเรตส์ (UAE) ตามลำดับ ขณะที่โรงแรมไอบิส ป่าตองมีสัดส่วนของสัญชาติของผู้เข้าพัก 5 อันดับแรกตามสัดส่วนรายได้ค่าห้องพักของปี พ.ศ. 2555 จะมาจากประเทศ 1. รัสเซีย 2. อาหรับเอมิเรตส์ (UAE) 3. ออสเตรเลีย 4. เกาหลี และ 5. ไทย ตามลำดับ

**แผนภาพแสดงสัดส่วนรายได้ค่าห้องพักตามประเทศของลูกค้าในปี พ.ศ. 2555 (ร้อยละของโรงแรมนั้นๆ)**



ที่มา: ERAWAN

ในขณะเดียวกัน การที่ทั้งสองโรงแรมตั้งอยู่ในจังหวัดที่มีฤดูกาลท่องเที่ยวที่ไม่เหมือนกัน (จังหวัดภูเก็ตจะเผชิญกับมรสุมในช่วงระหว่างเดือนมิถุนายนถึงเดือนตุลาคม เนื่องจากมีที่ตั้งอยู่ภาคใต้ฝั่งทะเลอันดามัน ในขณะที่เมืองพัทยาจะได้รับผลกระทบจากลมมรสุมที่ไม่ค่อยรุนแรงนักเมื่อเทียบกับจังหวัดภูเก็ต) จะช่วยลดปัญหาการชะลอตัวของจำนวนนักท่องเที่ยวที่เกิดขึ้นจากสภาวะอากาศในช่วงเวลาใดเวลาหนึ่ง ซึ่งส่งผลให้รายได้ของกองทุนรวมมีความผันผวนน้อยลงเมื่อเทียบกับการลงทุนในทรัพย์สินใดทรัพย์สินหนึ่งเพียงแห่งเดียว

(ข) มีการลดความเสี่ยงของผลตอบแทนผ่านค่าเช่าคงที่และการรับประกันรายได้ขั้นต่ำ

จากโครงสร้างการจัดหาผลประโยชน์ของกองทุนรวม กองทุนรวมจะได้รับค่าเช่าคงที่จากบริษัท เอรಾವัน โกรท เมเนจเม้นท์ จำกัด ตลอดระยะเวลาการเช่า (นอกจากกรณีเกิดเหตุสุดวิสัย) ซึ่งค่าเช่าคงที่ดังกล่าว จะช่วยให้กองทุนรวมมีรายได้ที่แน่นอนและสม่ำเสมอ (ดูรายละเอียดเกี่ยวกับค่าเช่าคงที่เพิ่มเติมในหัวข้อ 6.2 ซึ่งบริษัท เอรಾವัน โกรท เมเนจเม้นท์ จำกัด จะต้องชำระให้แก่กองทุนรวม)

อีกทั้ง ในช่วง 4 ปีแรกตั้งแต่วันที่กองทุนรวมได้ลงทุนในทรัพย์สินที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุนครั้งแรก ERAWAN ตกลงที่จะรับประกันรายได้ค่าเช่าขั้นต่ำที่กองทุนรวมจะได้รับจากบริษัท เอรಾವัน โกรท เมเนจเม้นท์ จำกัด (ดูรายละเอียดเพิ่มเติมในหัวข้อ 7 การรับประกันรายได้ค่าเช่าขั้นต่ำจากผู้รับประกันรายได้ของกองทุนรวม) ซึ่งกระบวนการรับประกันรายได้ค่าเช่าขั้นต่ำดังกล่าวเป็นการเพิ่มความแน่นอนในการจ่ายเงินปันผลให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุน แม้ว่าผลประกอบการที่แท้จริงของทรัพย์สินที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุนครั้งแรกอาจไม่เป็นไปตามที่คาดหวังไว้

(ข) เพิ่มโอกาสในการสร้างผลตอบแทนแก่ผู้ถือหน่วยเพิ่มเติมผ่านการจำหน่ายทรัพย์สิน

นอกเหนือไปจากผลตอบแทนจากการลงทุนที่ผู้ถือหน่วยจะได้รับในรูปแบบของเงินปันผลที่เกิดขึ้นจากค่าเช่าที่กองทุนรวมได้รับจากการปล่อยเช่าทรัพย์สินให้แก่บริษัท เอรಾವัน โกรท เมเนจเม้นท์ จำกัด แล้ว กองทุนรวมมีนโยบายที่จะสร้างผลตอบแทนเพิ่มเติมให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนผ่านการจำหน่ายทรัพย์สินที่กองทุนรวมลงทุน

โดยนอกเหนือไปจากการพิจารณาจำหน่ายทรัพย์สินในกรณีที่กองทุนรวมหรือบริษัทจัดการได้รับข้อเสนอที่น่าพอใจจากบุคคลอื่นแล้ว กองทุนรวมมีนโยบายในการเปิดให้บุคคลภายนอกทำการประมูลทรัพย์สินของกองทุนรวมในทุกๆ รอบ 5 ปีนับจากวันที่กองทุนรวมได้ทำการลงทุนในทรัพย์สินที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุนครั้งแรก และในการประมูลแต่ละครั้งจะทำการกำหนดผลตอบแทนขั้นต่ำที่กองทุนรวมจะไม่จำหน่ายทรัพย์สินดังกล่าวออกไปหากผลตอบแทนที่จะได้จากการประมูลต่ำกว่าผลตอบแทนขั้นต่ำที่กำหนดขึ้น (ดูรายละเอียดเพิ่มเติมในหัวข้อ 6.3 การประมูลทรัพย์สินที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุนครั้งแรก)

ทั้งนี้ เนื่องจากทรัพย์สินที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุนครั้งแรกรวมถึงกรรมสิทธิ์ในที่ดินในทำเลที่ดีของชายหาดพัทยาและชายหาดป่าตอง โอกาสที่มูลค่าที่ดินดังกล่าวและมูลค่าโดยรวมของทรัพย์สินที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุนครั้งแรกจะเพิ่มขึ้นในอนาคตภายใต้สถานการณ์ปกตินั้นมีอยู่ค่อนข้างสูง ซึ่งกลไกในการประมูลทรัพย์สินที่กล่าวมาข้างต้นจะช่วยสร้างโอกาสให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนในการได้รับผลตอบแทนเพิ่มเติม โดยที่กองทุนรวมจะทำการแจกจ่ายผลกำไรที่ได้รับจากการประมูลดังกล่าวให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนภายใต้เงื่อนไขที่กำหนดไว้ในโครงการและตามข้อกำหนดของกฎหมายที่เกี่ยวข้อง



(ณ) กองทุนรวมมีโอกาสในการเติบโตในอนาคตจากการลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติม

บริษัทจัดการมีความประสงค์ที่จะให้มูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทุนรวมเติบโตขึ้นอย่างต่อเนื่องโดยการลงทุนในทรัพย์สินประเภทโรงแรมอื่นเพิ่มเติมหลังจากการลงทุนในทรัพย์สินที่กองทุนจะเข้าลงทุนครั้งแรกเสร็จสิ้น ซึ่งการเติบโตดังกล่าวจะมีผลดีต่อผู้ถือหน่วยลงทุนในระยะยาวเนื่องจากขนาดของกองทุนรวมที่ใหญ่ขึ้นจะส่งผลให้การซื้อขายหน่วยลงทุนในตลาดรองมีสภาพคล่องมากขึ้น และในขณะเดียวกันการที่กองทุนรวมลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมจะเป็นการช่วยกระจายความเสี่ยงให้กับผู้ถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวมไปในตัว

อีกทั้ง กองทุนรวมได้รับสิทธิ จาก ERAWAN ในการลงทุนในโรงแรมเครือไอบิสที่ตั้งอยู่ในประเทศไทยที่ ERAWAN เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์หรือเป็นผู้มีสิทธิครอบครองทั้งในปัจจุบันและทั้งในอนาคต ตลอดระยะเวลา 5 ปีตั้งแต่วันที่ที่มีการจดทะเบียนจัดตั้งกองทุนรวม

โดย ณ ปัจจุบัน โรงแรมไอบิสที่ ERAWAN เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์หรือมีสิทธิครอบครองที่นอกเหนือจากทรัพย์สินที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุนครั้งแรกมีอยู่ทั้งสิ้น 7 แห่ง ซึ่งทั้งหมดอยู่ในทำเลที่มีศักยภาพในแหล่งท่องเที่ยวต่างๆ เช่น กรุงเทพมหานคร ภูเก็ต สมุย และหัวหิน โดยมีจำนวนห้องรวมกว่า 1,500 ห้อง

## 9. กองทุนรวมนี้มีการประกันภัยอย่างไร

กรมธรรม์ประกันภัยที่สำคัญเกี่ยวกับทรัพย์สินที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุนครั้งแรก ซึ่งปัจจุบัน ERAWAN เป็นผู้เอาประกันมีรายละเอียดสำคัญดังต่อไปนี้

(ก) การประกันภัยทรัพย์สินสำหรับความเสี่ยงทุกประเภท (All Risks Insurance)

โรงแรมไอบิส ปาตอง – บริษัท เอช ไอเอ็นเอ โอเวอร์ซีส์ อินชัวร์รันส์ จำกัด เป็นผู้รับประกันภัยหลักเพื่อประกันความเสี่ยงภัยในทรัพย์สินในวงเงิน 292,000,000 บาท ซึ่งคุ้มครองทรัพย์สินประเภท สิ่งปลูกสร้าง อาคาร งานระบบ สาธารณูปโภคที่เกี่ยวข้องกับกิจการโรงแรม และเฟอร์นิเจอร์ ทรัพย์สินติดตึกรังตรา และอุปกรณ์ต่างๆ (ทั้งนี้ ไม่รวมค่าที่ดิน) ระยะเวลาคุ้มครองเริ่มตั้งแต่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2555 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2556 โดย ERAWAN และบริษัทที่เกี่ยวข้อง เป็นผู้เอาประกันภัย และเป็นผู้ชำระค่าเบี้ยประกันภัย ในกรณีที่เกิดความสูญเสียต่อทรัพย์สินที่เอาประกันภัย ผู้รับประกันภัยจะชดเชยค่าสินไหมทดแทนให้กับผู้เอาประกันภัยตามเงื่อนไขที่ระบุไว้ในกรมธรรม์

โรงแรมไอบิส พัทยา – บริษัท เอช ไอเอ็นเอ โอเวอร์ซีส์ อินชัวร์รันส์ จำกัด เป็นผู้รับประกันภัยหลักเพื่อประกันความเสี่ยงภัยในทรัพย์สินในวงเงิน 255,000,000 บาท ซึ่งคุ้มครองทรัพย์สินประเภท สิ่งปลูกสร้าง อาคาร งานระบบ

สาธารณูปโภคที่เกี่ยวข้องกับกิจการโรงแรม และเฟอร์นิเจอร์ ทรัพย์สินติดตึกรังตรา และอุปกรณ์ต่างๆ (ทั้งนี้ ไม่รวมค่าที่ดิน) ระยะเวลาคุ้มครองเริ่มตั้งแต่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2555 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2556 โดย ERAWAN และบริษัทที่เกี่ยวข้อง เป็นผู้เอาประกันภัย และเป็นผู้ชำระค่าเบี้ยประกันภัย ในกรณีที่เกิดความสูญเสียต่อทรัพย์สินที่เอาประกันภัย ผู้รับประกันภัยจะชดใช้ค่าสินไหมทดแทนให้กับผู้เอาประกันภัยตามเงื่อนไขที่ระบุไว้ในกรมธรรม์

**(ข) การประกันภัยความรับผิดต่อบุคคลภายนอก (Public Liabilities Insurance)**

โรงแรมไอบิส ป่าตอง– บริษัท นิว แสมพ์เซอร์ อินชัวร์นซ์ จำกัด เป็นผู้รับประกันภัยสำหรับความบาดเจ็บร่างกาย และเสียหายต่อทรัพย์สินของบุคคลภายนอกในวงเงินไม่เกิน 31,000,000 บาท ตลอดระยะเวลาประกันภัย ระยะเวลาคุ้มครองเริ่มตั้งแต่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2555 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2556 โดยมี ERAWAN และบริษัทที่เกี่ยวข้อง เป็นผู้เอาประกันภัย และเป็นผู้ชำระค่าเบี้ยประกันภัย ในกรณีที่เกิดความสูญเสียต่อบุคคลภายนอก ผู้รับประกันภัยจะชดใช้ค่าสินไหมทดแทนให้กับบุคคลภายนอกตามเงื่อนไขที่ระบุไว้ในกรมธรรม์ ทั้งนี้ บริษัทจัดการมีความเห็นว่าวงเงินดังกล่าวมีความเหมาะสมเนื่องจากเป็นวงเงินที่น่าจะเพียงพอต่อการคุ้มครองความบาดเจ็บและเสียหายที่อาจเกิดขึ้นต่อบุคคลภายนอก

โรงแรมไอบิส พัทยา– บริษัท นิว แสมพ์เซอร์ อินชัวร์นซ์ จำกัด เป็นผู้รับประกันภัยสำหรับความบาดเจ็บร่างกาย และเสียหายต่อทรัพย์สินของบุคคลภายนอกในวงเงินไม่เกิน 31,000,000 บาท ตลอดระยะเวลาประกันภัย ระยะเวลาคุ้มครองเริ่มตั้งแต่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2555 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2556 โดยมี ERAWAN และบริษัทที่เกี่ยวข้อง เป็นผู้เอาประกันภัย และเป็นผู้ชำระค่าเบี้ยประกันภัย ในกรณีที่เกิดความสูญเสียต่อบุคคลภายนอก ผู้รับประกันภัยจะชดใช้ค่าสินไหมทดแทนให้กับบุคคลภายนอกตามเงื่อนไขที่ระบุไว้ในกรมธรรม์ ทั้งนี้ บริษัทจัดการมีความเห็นว่าวงเงินดังกล่าวมีความเหมาะสมเนื่องจากเป็นวงเงินที่น่าจะเพียงพอต่อการคุ้มครองความบาดเจ็บและเสียหายที่อาจเกิดขึ้นต่อบุคคลภายนอก

**(ค) การประกันภัยกรณีธุรกิจหยุดชะงัก (Business Interruption Insurance)**

โรงแรมไอบิส ป่าตอง – บริษัท เอช ไอเอ็นเอ โอเวอร์ซีส์ อินชัวร์นซ์ จำกัด เป็นผู้รับประกันภัยหลักเพื่อชดเชยความเสียหายจากการสูญเสียรายได้ในระยะเวลา 24 เดือน ในกรณีที่เกิดความเสียหายกับทรัพย์สินที่เอาประกันในวงเงิน 212,100,000 บาท ระยะเวลาคุ้มครองเริ่มตั้งแต่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2555 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2556 โดย ERAWAN และบริษัทที่เกี่ยวข้อง เป็นผู้เอาประกันภัย และเป็นผู้ชำระค่าเบี้ยประกันภัย โดยผู้รับประกันภัยจะชดใช้ค่าสินไหมทดแทนให้กับผู้เอาประกันภัยตามเงื่อนไขที่ระบุไว้ในกรมธรรม์ ทั้งนี้ บริษัทจัดการมีความเห็นว่า การชดเชยความเสียหายจากการสูญเสียรายได้ในระยะเวลา 24 เดือนมีความเหมาะสมเนื่องจากหากเกิดความเสียหายแก่โรงแรมทั้งหมดระยะเวลาในการก่อสร้างโรงแรมใหม่ทั้งหมดไม่น่าจะเกิน 24 เดือน



โรงแรมไอบิส พัทยา – บริษัท เอช ไอเอ็นเอ โอเวอร์ซีส์ อินชัวร์รันส์ จำกัด เป็นผู้รับประกันภัยหลักเพื่อชดเชยความเสียหายจากการสูญเสยรายได้ในระยะเวลา 24 เดือน ในกรณีที่เกิดความเสียหายกับทรัพย์สินที่เอาประกันในวงเงิน 156,090,000 บาท ระยะเวลาคุ้มครองเริ่มตั้งแต่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2555 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2556 โดย ERAWAN และบริษัทที่เกี่ยวข้อง เป็นผู้เอาประกันภัย และเป็นผู้ชำระค่าเบี้ยประกันภัย โดยผู้รับประกันภัยจะชดใช้ค่าสินไหมทดแทนให้กับผู้เอาประกันภัยตามเงื่อนไขที่ระบุไว้ในกรมธรรม์ ทั้งนี้ บริษัทจัดการมีความเห็นว่า การชดเชยความเสียหายจากการสูญเสยรายได้ในระยะเวลา 24 เดือนมีความเหมาะสมเนื่องจากหากเกิดความเสียหายแก่โรงแรมทั้งหมดระยะเวลาในการก่อสร้างโรงแรมใหม่ทั้งหมดไม่น่าจะเกิน 24 เดือน

(ง) การประกันภัยการก่อการร้าย (Terrorism Insurance)

ERAWAN ได้จัดให้มีการทำประกันภัยคุ้มครองภัยที่เกิดจากการก่อการร้ายตามเงื่อนไขที่ระบุในกรมธรรม์ของทุกทรัพย์สิน โดยมีบริษัท ไทยประกันภัย จำกัด (มหาชน) เป็นผู้รับประกัน เพื่อคุ้มครองอสังหาริมทรัพย์ทุกแห่งที่อยู่ภายใต้การดำเนินการของ ERAWAN ซึ่งครอบคลุมความเสียหายต่อทรัพย์สินและการสูญเสยรายได้กรณีธุรกิจหยุดชะงักเมื่อทรัพย์สินเสียหายจากภัยดังกล่าว ทั้งนี้ได้กำหนดวงเงินชดเชยความเสียหายต่อทรัพย์สิน และ/หรือความเสียหายทั้งหมดต่อครั้งและต่อปีไม่เกิน 250,000,000 บาท โดยมีระยะเวลาคุ้มครองเริ่มตั้งแต่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2555 ถึงวันที่ 30 ธันวาคม พ.ศ. 2556

10. ผลกระทบต่อผลประโยชน์ของกองทุนรวมจะเป็นอย่างไร ในกรณีที่เป็นการเข้าช่วงอสังหาริมทรัพย์หรือการเช่าในอาคาร โรงเรือน หรือสิ่งปลูกสร้างที่ผู้ให้เช่าเป็นผู้มีกรรมสิทธิ์ตามโฉนดที่ดินหรือผู้มีสิทธิครอบครองตามหนังสือรับรองการทำประโยชน์ และหากต่อมาผู้เช่ามีกรรมสิทธิ์ตามโฉนดที่ดินหรือผู้มีสิทธิครอบครองตามหนังสือรับรองการทำประโยชน์บอกเลิก

ไม่มี

11. รายชื่อหรือลักษณะของเจ้าของ ผู้ให้เช่า ผู้โอนสิทธิการเช่าหรือผู้ให้สิทธิในอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะลงทุน และหรือกลุ่มบุคคลเดียวกัน ที่จะได้รับการจัดสรรหน่วยลงทุนเป็นจำนวนและสัดส่วนเท่าใด

บริษัทจัดการจะจัดสรรหน่วยลงทุนให้กับ ERAWAN ซึ่งเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในที่ดินพร้อมอาคารสิ่งปลูกสร้าง งานระบบสาธารณูปโภคที่เกี่ยวข้องกับกิจการโรงแรม และเฟอร์นิเจอร์ ทรัพย์สินติดตังตรงตรา และอุปกรณ์ต่างๆ ของโรงแรมไอบิส ปา



ตอง และโรงแรมไอบิส พัทยา และ/หรือ กลุ่มบุคคลเดียวกันของบุคคลดังกล่าว รวมกันไม่เกินหนึ่งในสามของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด

## 12. กองทุนรวมนี้มีข้อกำหนดการลงทุนของกองทุนรวมและข้อกำหนดการถือหน่วยลงทุนอย่างไร

### ข้อกำหนดการลงทุนของกองทุนรวม

มีข้อกำหนดโดยเป็นไปตามที่สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ประกาศกำหนด

### หลักเกณฑ์และข้อกำหนดการถือหน่วยลงทุน

หลักเกณฑ์และข้อกำหนดการถือหน่วยลงทุนจะเป็นไปตามที่สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ประกาศกำหนด ทั้งนี้ ในกรณีที่สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. และ/หรือหน่วยงานอื่นใดที่มีอำนาจตามกฎหมาย ได้แก้ไข เปลี่ยนแปลง เพิ่มเติม ประกาศ กำหนด สั่งการ เห็นชอบ และ/หรือผ่อนผันเป็นอย่างอื่นบริษัทจัดการขอสงวนสิทธิที่จะดำเนินการให้เป็นไปตามนั้น

12.1 บุคคลใดหรือกลุ่มบุคคลเดียวกันใดถือหน่วยลงทุนได้ไม่เกิน 1 ใน 3 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด เว้นแต่เป็นกรณีดังต่อไปนี้

- (1) เป็นการจัดสรรหน่วยลงทุนไม่เกินร้อยละ 50 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดให้แก่บุคคลใดบุคคลหนึ่งดังต่อไปนี้
  - (ก) กองทุนบำเหน็จบำนาญข้าราชการ กองทุนประกันสังคม กองทุนสำรองเลี้ยงชีพ หรือกองทุนรวมเพื่อผู้ลงทุนทั่วไป
  - (ข) นิติบุคคลที่จัดตั้งขึ้นตามกฎหมายไทยซึ่งไม่อยู่ภายใต้บังคับต้องเสียภาษีเงินได้นิติบุคคล
  - (ค) บุคคลอื่นใดที่ได้รับการผ่อนผันจากสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. เมื่อมีเหตุจำเป็นและสมควร
- (2) เป็นการจัดสรรหน่วยลงทุนให้แก่บริษัทจัดจำหน่ายหน่วยลงทุนซึ่งรับหน่วยลงทุนไว้ตามสัญญารับประกันการจัดจำหน่ายหน่วยลงทุน โดยบริษัทจัดจำหน่ายหน่วยลงทุนจะถือหน่วยลงทุนที่รับไว้ในส่วนที่เกิน 1 ใน 3 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดไม่เกิน 1 ปีนับแต่วันที่บริษัทจัดจำหน่ายหน่วยลงทุนรับหน่วยลงทุนดังกล่าว



- 12.2 เจ้าของ ผู้ให้เช่า ผู้โอนสิทธิการเช่า หรือผู้ให้สิทธิในอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะลงทุน หรือกลุ่มบุคคลเดียวกัน ของบุคคลดังกล่าวถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวมรวมกันได้ไม่เกิน 1 ใน 3 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด
- 12.3 ในการพิจารณาความเป็นกลุ่มบุคคลเดียวกันตามข้อ 12.1 และข้อ 12.2 ให้เป็นไปตามประกาศที่ สน. 25/2552
- 12.4 ภายใต้บังคับข้อ 12.5 และข้อ 12.6 ในกรณีที่ปรากฏข้อเท็จจริงแก่บริษัทจัดการว่ามีบุคคลใดหรือกลุ่มบุคคลเดียวกันใดถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวมใดเกินกว่า 1 ใน 3 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด บริษัทจัดการจะปฏิบัติดังต่อไปนี้
- (1) รายงานต่อสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ภายใน 5 วันทำการนับแต่วันที่บริษัทจัดการรู้หรือควรรู้ถึงเหตุดังกล่าว
  - (2) ในการขอมติจากผู้ถือหน่วยลงทุนในเรื่องใดๆ บริษัทจัดการต้องไม่นับคะแนนเสียงของบุคคลหรือกลุ่มบุคคลเดียวกันนั้นในส่วนที่เกินกว่า 1 ใน 3 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด รวมในจำนวนเสียงในการขอมติ
  - (3) ไม่จ่ายเงินปันผลให้แก่บุคคลหรือกลุ่มบุคคลเดียวกันนั้นเฉพาะหน่วยลงทุนในส่วนที่เกินกว่า 1 ใน 3 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด
  - (4) แจ้งให้บุคคลหรือกลุ่มบุคคลเดียวกันจำหน่ายหน่วยลงทุนส่วนที่บุคคลดังกล่าวถือเกินกว่า 1 ใน 3 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด

ในกรณีที่ปรากฏพฤติการณ์ว่าบริษัทจัดการดำเนินการใดๆ หรือบุคคลใดถือหน่วยลงทุนโดยรู้เห็นหรือตกลงกับบุคคลอื่น อันเป็นการปกปิดหรืออำพรางลักษณะที่แท้จริงในการถือหน่วยลงทุนของบุคคลใดหรือกลุ่มบุคคลเดียวกันใดที่ประสงค์จะถือหน่วยลงทุนเกินกว่า 1 ใน 3 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของกองทุนรวม สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. อาจเพิกถอนการอนุมัติให้จัดตั้งและจัดการกองทุนรวม

- 12.5 ในกรณีที่บุคคลใดหรือกลุ่มบุคคลเดียวกันใดที่ถือหน่วยลงทุนเกินกว่าร้อยละ 50 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดเป็นบุคคลตามข้อ 12.1 (1) บริษัทจัดการจะปฏิบัติดังต่อไปนี้
- (1) รายงานต่อสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต.ภายใน 5 วันทำการนับแต่วันที่บริษัทจัดการรู้หรือควรรู้ถึงเหตุดังกล่าว

- (2) ในการขอมติจากผู้ถือหน่วยลงทุนในเรื่องใดๆ บริษัทจัดการต้องไม่นับคะแนนเสียงของบุคคลหรือกลุ่มบุคคลเดียวกันนั้นในส่วนของส่วนที่เกินกว่าร้อยละ 50 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด รวมในจำนวนเสียงในการขอมติ
  - (3) ไม่จ่ายเงินปันผลให้แก่บุคคลหรือกลุ่มบุคคลเดียวกันนั้นในส่วนของส่วนที่เกินกว่าร้อยละ 50 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด
  - (4) แจ้งให้บุคคลหรือกลุ่มบุคคลเดียวกันจำหน่ายหน่วยลงทุนในส่วนที่เกินกว่าร้อยละ 50 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด
- 12.6 ในกรณีที่บุคคลใดหรือกลุ่มบุคคลเดียวกันใดที่ถือหน่วยลงทุนเกินกว่า 1 ใน 3 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดเป็นบริษัทจัดจำหน่ายหน่วยลงทุนตามข้อ 12.1 (2) บริษัทจัดการจะปฏิบัติดังต่อไปนี้ ในช่วงระยะเวลาที่บุคคลดังกล่าวถือหน่วยลงทุนที่รับไว้ตามสัญญารับประกันการจัดจำหน่ายหน่วยลงทุน แต่ทั้งนี้ ต้องไม่เกิน 1 ปี นับแต่วันที่รับหน่วยลงทุน
- (1) รายงานต่อสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต.ภายใน 5 วันทำการนับแต่วันที่บริษัทจัดการรู้หรือควรรู้ถึงเหตุดังกล่าว
  - (2) ในการขอมติจากผู้ถือหน่วยลงทุนในเรื่องใดๆ ให้บริษัทจัดการนับคะแนนเสียงของบุคคลดังกล่าวได้เฉพาะในส่วนที่ไม่เกินกว่า 1 ใน 3 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด
  - (3) จ่ายเงินปันผลให้แก่บุคคลดังกล่าวตามสัดส่วนการถือหน่วยลงทุนของบุคคลนั้น
- 12.7 ในกรณีที่ปรากฏข้อเท็จจริงแก่บริษัทจัดการกองทุนรวมว่าผู้ที่เคยเป็นเจ้าของหรือผู้โอนสิทธิการเช่าในอสังหาริมทรัพย์ ผู้ให้เช่าหรือผู้ให้สิทธิในอสังหาริมทรัพย์ และกลุ่มบุคคลเดียวกันของบุคคลดังกล่าว ถือหน่วยลงทุนรวมกันเกิน 1 ใน 3 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด บริษัทจัดการจะปฏิบัติตามข้อ 12.4 โดยอนุโลม
- 12.8 บริษัทจัดการจะจัดสรรหน่วยลงทุนให้กับผู้ลงทุนต่างด้าวไม่เกินร้อยละ 49 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด หากเป็นการเสนอขายหน่วยลงทุนของกองทุนรวมที่มีการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ในลักษณะดังต่อไปนี้
- (1) มีการลงทุนเพื่อให้ได้มาซึ่งสิทธิในที่ดินตามประมวลกฎหมายที่ดิน หรือ



- (2) มีการลงทุนเพื่อให้ได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์ในอาคารชุด ทั้งนี้ เมื่อคำนวณพื้นที่ห้องชุดที่กองทุนรวมจะลงทุนรวมกับพื้นที่ห้องชุดที่ถือกรรมสิทธิ์โดยผู้ลงทุนต่างด้าวในอาคารเดียวกันอยู่ก่อนแล้วคิดเป็นสัดส่วนเกินร้อยละ 49 ของพื้นที่ห้องชุดทั้งหมดในอาคารชุดนั้น

ดังนั้น กองทุนรวมนี้มิใช่ข้อกำหนดการถือหน่วยลงทุนของผู้ลงทุนต่างด้าวไม่เกินร้อยละ 49 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด โดยบริษัทจัดการ และ/หรือ นายทะเบียนหน่วยลงทุน จะปฏิเสธการโอนหน่วยลงทุนที่จะมีผลทำให้กองทุนรวมมีผู้ถือหน่วยลงทุนเป็นผู้ลงทุนต่างด้าวเกินกว่าอัตราดังกล่าว

12.9 เพื่อประโยชน์สูงสุดของการบริหารจัดการกองทุนรวม การเสนอขายหน่วยลงทุนของกองทุนรวมหรือการรับลงทะเบียนการโอนหน่วยลงทุนของกองทุนรวม ให้อยู่ในดุลยพินิจของบริษัทจัดการแต่เพียงผู้เดียว โดยบริษัทจัดการขอสงวนสิทธิ์ที่จะรับหรือปฏิเสธที่จะเสนอขายหน่วยลงทุนของกองทุนรวมหรือรับลงทะเบียนการโอนหน่วยลงทุนของกองทุนรวมให้แก่บุคคลใดก็ได้ โดยบุคคลที่บริษัทจัดการมีวัตถุประสงค์ที่จะไม่เสนอขายหน่วยลงทุนของกองทุนรวมหรือไม่รับลงทะเบียนการโอนหน่วยลงทุนของกองทุนรวมให้ นั้น รวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียง พลเมืองสหรัฐอเมริกา ผู้ที่มีถิ่นฐานอยู่ในสหรัฐอเมริกา บุคคลซึ่งปกติมีถิ่นที่อยู่ในสหรัฐอเมริกา รวมถึงกองทัพสินของบุคคลดังกล่าว และบริษัทหรือห้างหุ้นส่วนซึ่งจัดให้มีขึ้นและดำเนินกิจกรรมในสหรัฐอเมริกา

### 13. ผู้ลงทุนจะได้อะไรจากเงินลงทุน

ผู้ถือหน่วยลงทุนมีโอกาสได้รับผลตอบแทนจากการลงทุนในรูปของเงินปันผล และกำไรจากมูลค่าหน่วยลงทุนที่เพิ่มขึ้นจากการเพิ่มขึ้นของราคาเสนอซื้อ หรือเสนอขายหน่วยลงทุนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย หลังจากที่มีการนำหน่วยลงทุนของกองทุนรวมเข้าจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ทั้งนี้ ผู้ถือหน่วยลงทุนรวมทั้งกลุ่มบุคคลเดียวกันกับผู้ถือหน่วยลงทุนจะมีสิทธิที่จะได้รับการจัดสรรผลกำไรในรูปของเงินปันผลจากกองทุนตามหลักเกณฑ์ และวิธีการที่ระบุไว้ในโครงการนี้เฉพาะหน่วยลงทุนในส่วนที่ไม่เกินกว่า 1 ใน 3 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด เว้นแต่เป็นกรณีที่เข้าช้อยกเว้นตามประกาศสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต.

### 14. กองทุนรวมนี้มีนโยบายการจ่ายเงินปันผลให้แก่ผู้ลงทุนอย่างไร

**ข้อกำหนด นโยบายและวิธีการจ่ายเงินปันผลแก่ผู้ถือหน่วยลงทุน**

โครงการมีนโยบายการจ่ายเงินปันผลให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนอย่างน้อยปีละ 1 ครั้ง อย่างไรก็ตามบริษัทจัดการอาจมีการพิจารณาจ่ายเงินปันผลพิเศษเกินกว่าการจ่ายเงินปันผลดังกล่าวให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนได้ตามที่บริษัทจัดการมีความเห็นว่ามีควมจำเป็นและสมควร

- (1) ในกรณีที่กองทุนรวมมีกำไรสุทธิในรอบระยะเวลาบัญชีใด บริษัทจัดการจะจ่ายเงินปันผลให้ผู้ถือหน่วยลงทุนไม่น้อยกว่าร้อยละ 90 ของกำไรสุทธิที่ไม่รวมกำไรที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการประเมินค่าหรือการสอบทานการประเมินค่า อสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ประจำรอบระยะเวลาบัญชีนั้น
- (2) ในกรณีที่กองทุนรวมมีกำไรสะสมในรอบระยะเวลาบัญชีใด บริษัทจัดการอาจจ่ายเงินปันผลให้ผู้ถือหน่วยลงทุนจากกำไรสะสมดังกล่าวด้วยก็ได้

การจ่ายเงินปันผลตาม (1) ต้องไม่ทำให้กองทุนรวมเกิดยอดขาดทุนสะสมเพิ่มขึ้นในรอบระยะเวลาบัญชีที่มีการจ่ายเงินปันผลนั้น

การจ่ายเงินปันผลตาม (1) และ (2) บริษัทจัดการจะดำเนินการจ่ายเงินปันผลดังกล่าวให้แก่ ผู้ถือหน่วยลงทุนภายใน 90 วันนับแต่วันสิ้นรอบระยะเวลาบัญชีที่มีการจ่ายเงินปันผลนั้น

โดยกรณีที่บริษัทจัดการไม่สามารถจ่ายเงินปันผลได้ในระยะเวลาดังกล่าว บริษัทจัดการจะแจ้งให้ผู้ถือหน่วยลงทุนผ่านตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย และจะแจ้งให้สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต.ทราบเป็นลายลักษณ์อักษร

#### เงื่อนไขเพิ่มเติม

ในการพิจารณาจ่ายเงินปันผล ถ้าเงินปันผลที่จะประกาศจ่ายต่อหน่วยลงทุนระหว่างปีบัญชีมีมูลค่าต่ำกว่าหรือเท่ากับ 0.10 บาท บริษัทจัดการสงวนสิทธิที่จะไม่จ่ายเงินปันผลในครั้งนั้นและให้ยกไปจ่ายเงินปันผลพร้อมกันในงวดสิ้นปีบัญชี

สำหรับหลักเกณฑ์ในการจ่ายปันผล บริษัทจัดการจะดำเนินการให้เป็นไปตามที่ระบุไว้ เว้นแต่กรณีที่คณะกรรมการ ก.ล.ต. สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. และ/หรือหน่วยงานอื่นใดที่มีอำนาจตามกฎหมาย ได้แก้ไขเปลี่ยนแปลง เพิ่มเติม ประกาศ กำหนด สั่งการ เห็นชอบ และ/หรือผ่อนผันเป็นอย่างอื่น บริษัทจัดการจะดำเนินการให้เป็นไปตามนั้น

#### **เงื่อนไข และวิธีการจ่ายเงินปันผลแก่ผู้ถือหน่วยลงทุน**

- (1) ในกรณีที่ปรากฏข้อเท็จจริงแก่บริษัทจัดการว่ามีบุคคลใดหรือกลุ่มบุคคลเดียวกันใดถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวมใดเกินกว่า 1 ใน 3 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด บริษัทจัดการจะไม่จ่ายเงินปันผลให้แก่บุคคลหรือกลุ่มบุคคลเดียวกันนั้นในส่วนที่เกินกว่า 1 ใน 3 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด

ในการพิจารณาจ่ายเงินปันผลให้แก่กลุ่มบุคคลเดียวกันใดตามกรณีที่ระบุข้างต้น บริษัทจัดการจะคำนวณหาจำนวนหน่วยลงทุนที่มีสิทธิในการได้รับเงินปันผลของผู้ถือหน่วยลงทุนแต่ละรายที่อยู่ในกลุ่มบุคคลนั้น โดยจะใช้วิธีการเฉลี่ยตามสัดส่วนการถือหน่วยลงทุนของผู้ถือหน่วยลงทุนแต่ละราย (Pro Rata Basis) เป็นฐานในการคำนวณ (ยอดรวมของจำนวนหน่วยลงทุน ที่มีสิทธิในการได้รับเงินปันผลของกลุ่มบุคคลเดียวกันใดจะไม่เกิน 1 ใน 3 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด) ทั้งนี้ ในกรณีที่ไม่มีเงินปันผลที่ไม่อาจแจกจ่ายให้แก่ผู้ถือ

หน่วยลงทุนดังกล่าวข้างต้น บริษัทจัดการจะยกเงินปันผลส่วนส่วนดังกล่าวให้เป็นรายได้แผ่นดิน โดยถือว่าผู้ถือหน่วยลงทุนนั้นรับทราบและยินยอมให้ดำเนินการแล้ว และในระหว่างที่กองทุนรวมยังมีได้ดำเนินการดังกล่าว บริษัทจัดการจะจัดทำบัญชีและแยกเงินปันผลส่วนดังกล่าวออกจากทรัพย์สินส่วนอื่นของกองทุนรวมโดยไม่นำมารวมคำนวณมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทุนรวม เว้นแต่สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. หรือหน่วยงานอื่นใดที่เกี่ยวข้องจะประกาศกำหนด สั่งการ หรือผ่อนผันเป็นอย่างอื่น

- (2) ในกรณีที่บุคคลใดหรือกลุ่มบุคคลเดียวกันใดที่ถือหน่วยลงทุนเกินกว่าร้อยละ 50 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดเป็นบุคคลตามข้อ 12.1 (1)

บริษัทจัดการจะไม่จ่ายเงินปันผลให้แก่บุคคลหรือกลุ่มบุคคลเดียวกันนั้นในส่วนของที่เกินกว่า ร้อยละ 50 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด

ในการพิจารณาจ่ายเงินปันผลให้แก่กลุ่มบุคคลเดียวกันใดตามกรณีที่ระบุข้างต้น บริษัทจัดการจะคำนวณหาจำนวนหน่วยลงทุนที่มีสิทธิในการได้รับเงินปันผลของผู้ถือหน่วยลงทุนแต่ละรายที่อยู่ในกลุ่มบุคคลนั้น โดยจะใช้วิธีการเฉลี่ยตามสัดส่วนการถือหน่วยลงทุนของผู้ถือหน่วยลงทุนแต่ละราย (Pro Rata Basis) เป็นฐานในการคำนวณ (ยอดรวมของจำนวนหน่วยลงทุน ที่มีสิทธิในการได้รับเงินปันผลของกลุ่มบุคคลเดียวกันใดจะไม่เกินร้อยละ 50 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด) ทั้งนี้ ในกรณีที่ไม่มีเงินปันผลที่ไม่อาจแจกจ่ายให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนดังกล่าวข้างต้น บริษัทจัดการจะยกเงินปันผลส่วนส่วนดังกล่าวให้เป็นรายได้แผ่นดิน โดยถือว่าผู้ถือหน่วยลงทุนนั้นรับทราบและยินยอมให้ดำเนินการแล้ว และในระหว่างที่กองทุนรวมยังมีได้ดำเนินการดังกล่าว บริษัทจัดการจะจัดทำบัญชีและแยกเงินปันผลส่วนดังกล่าวออกจากทรัพย์สินส่วนอื่นของกองทุนรวมโดยไม่นำมารวมคำนวณมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทุนรวม เว้นแต่สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. หรือหน่วยงานอื่นใดที่เกี่ยวข้องจะประกาศกำหนด สั่งการ หรือผ่อนผันเป็นอย่างอื่น

- (3) ในกรณีที่บุคคลใดหรือกลุ่มบุคคลเดียวกันใดที่ถือหน่วยลงทุนเกินกว่า 1 ใน 3 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดเป็นบริษัทจัดจำหน่ายหน่วยลงทุนตามข้อ 12.1 (2) ในช่วงระยะเวลาที่บุคคลดังกล่าวถือหน่วยลงทุนที่รับไว้ตามสัญญารับประกันการจัดจำหน่ายหน่วยลงทุน แต่ทั้งนี้ ต้องไม่เกินหนึ่งปีนับแต่วันที่รับหน่วยลงทุนโดยบริษัทจัดการจะจ่ายเงินปันผลให้แก่บุคคลดังกล่าวตามสัดส่วนการถือหน่วยลงทุนของบุคคลนั้น

- (4) ในกรณีที่ปรากฏข้อเท็จจริงแก่บริษัทจัดการกองทุนรวมว่าผู้ที่เคยเป็นเจ้าของหรือผู้โอนสิทธิการเช่าในอสังหาริมทรัพย์ ผู้ให้เช่าหรือผู้ให้สิทธิในอสังหาริมทรัพย์ และกลุ่มบุคคลเดียวกันของบุคคลดังกล่าวถือหน่วยลงทุนรวมกันเกิน 1 ใน 3 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด บริษัทจัดการจะปฏิบัติตามข้อ (1) โดยอนุโลม

- (5) บริษัทจัดการจะประกาศการจ่ายเงินปันผล วันปิดสมุดทะเบียน และอัตราเงินปันผล โดย

1. ประกาศในหนังสือพิมพ์รายวันอย่างน้อย 1 ฉบับ
  2. ปิดประกาศไว้ในที่เปิดเผย ณ ที่ทำการทุกแห่งของบริษัทจัดการ และจัดให้มีประกาศดังกล่าวไว้ที่ผู้สนับสนุนการขายหน่วยลงทุน
  3. ส่งหนังสือแจ้งผู้ถือหน่วยที่มีชื่ออยู่ในทะเบียนผู้ถือหน่วย ณ วันปิดสมุดทะเบียน และผู้ดูแลผลประโยชน์ หรือแจ้งข้อมูลผ่านตลาดหลักทรัพย์
- (6) บริษัทจัดการจะจ่ายเงินปันผลเป็นเงินโอนเข้าบัญชีเงินฝากธนาคารของผู้ถือหน่วยลงทุน หรือเป็นเช็คขีดคร่อม เฉพาะส่งจ่ายในนามผู้ถือหน่วยลงทุนตามชื่อและที่อยู่ที่ปรากฏในสมุดทะเบียนผู้ถือหน่วยลงทุน
- (7) ในกรณีที่ผู้ถือหน่วยลงทุนไม่ใช้สิทธิขอรับเงินปันผลจำนวนใดภายในอายุความใช้สิทธิเรียกร้องตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ บริษัทจัดการจะไม่นำเงินปันผลจำนวนดังกล่าวไปใช้เพื่อการอื่นใดนอกจากเพื่อประโยชน์ของกองทุนรวม

#### 15. ปัจจัยใดที่มีผลกระทบต่ออย่างมีนัยสำคัญต่อเงินลงทุนของผู้ลงทุน

ภาวะทางเศรษฐกิจและธุรกิจโดยทั่วไป ทั้งในระดับประเทศและระดับโลก ซึ่งรวมถึงอัตราเงินเฟ้อ อัตราดอกเบี้ย อัตราแลกเปลี่ยนเงินตรา ราคาเครื่องอุปโภคและบริโภค ราคาอสังหาริมทรัพย์ และนโยบายทางการเงินและการคลังของรัฐบาล ธนาคารแห่งประเทศไทย และหน่วยงานราชการอื่น อาจมีอิทธิพลต่อผลการดำเนินงาน สถานะทางการเงินของผู้เข้าและผู้รับประกันรายได้ ซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อการลงทุนและผลการดำเนินงานของกองทุนรวม

#### 16. การลงทุนในกองทุนรวมนี้กับกองทุนรวมอื่นที่มีใช้กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์มีความเสี่ยงแตกต่างกันอย่างไร

การที่กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์จะต้องลงทุนในอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ไม่ต่ำกว่าร้อยละ 75 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทุนรวมภายใต้ข้อกำหนดของกฎเกณฑ์ที่เกี่ยวข้อง ทำให้การลงทุนกระจุกตัวอยู่ในอสังหาริมทรัพย์ ในขณะที่กองทุนรวมประเภทอื่นจะมีนโยบายการกระจายการลงทุนในตราสารทางการเงินประเภทต่างๆ ส่งผลให้กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์มีการกระจายความเสี่ยงน้อยกว่าการลงทุนในกองทุนรวมประเภทอื่น



17. บริษัทจัดการกองทุนรวม ผู้บริหารของบริษัทจัดการกองทุนรวม ผู้จัดการกองทุนรวม ผู้ดูแลผลประโยชน์ บริษัทประเมินค่าทรัพย์สิน ที่ปรึกษา ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ หรือกลุ่มบุคคลเดียวกัน มีความสัมพันธ์กับเจ้าของ หรือผู้ให้เช่า ผู้โอนสิทธิการเช่า หรือผู้ให้สิทธิในอสังหาริมทรัพย์ ที่กองทุนรวมจะลงทุนหรือไม่ อย่างไร

ไม่มีบุคคลใดที่กล่าวถึงข้างต้นมีความสัมพันธ์กับเจ้าของ หรือผู้ให้เช่า ผู้โอนสิทธิการเช่า หรือผู้ให้สิทธิในอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุน

ทั้งนี้ บริษัท เอราวัณ โกรท เมเนจเม้นท์ จำกัด ในฐานะผู้เช่าจะดำเนินการแต่งตั้งให้แอดคอร์เป็นผู้บริหารทรัพย์สิน

## 18. กองทุนรวมนี้กำหนดนโยบายการกู้ยืมเงินไว้อย่างไร

ในการจัดการกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ กองทุนรวมอาจกู้ยืมเงินได้ ทั้งนี้ ไม่ว่าจะมีการให้หลักประกันไว้ด้วยหรือไม่ก็ตาม และต้องเป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้

- (1) เป็นการกู้ยืมเงินเพื่อดำเนินการดังต่อไปนี้
  - (ก) ปรับปรุงอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวมหรืออสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมมีสิทธิการเช่าให้อยู่ในสภาพดี และมีความพร้อมที่จะใช้หาผลประโยชน์
  - (ข) ต่อเติมหรือก่อสร้างอาคารเพิ่มเติมบนที่ดินที่มีอยู่แล้วซึ่งเป็นของกองทุนรวมหรือที่กองทุนรวมมีสิทธิการเช่าเพื่อประโยชน์ในการจัดหาผลประโยชน์ของกองทุนรวม
  - (ค) ลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ และ/หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพิ่มเติม
- (2) เป็นการกู้ยืมเงินโดยคำนึงถึงประโยชน์ของผู้ถือหน่วยลงทุนเป็นสำคัญ ทั้งนี้ ในกรณีที่เป็นการกู้ยืมเงินเพื่อปรับปรุงอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมมีกรรมสิทธิ์ และ/หรือสิทธิการเช่าตาม (1)(ก) หรือเพื่อต่อเติมหรือก่อสร้างอาคารเพิ่มเติมบนที่ดินที่มีอยู่แล้วที่กองทุนรวมมีกรรมสิทธิ์ และ/หรือสิทธิการเช่าตาม (1)(ข) บริษัทจัดการกองทุนรวมต้องคำนึงถึงกำหนดเวลาเช่าที่เหลืออยู่ตามสัญญาเช่าด้วย และ
- (3) จำนวนเงินที่กู้ยืมต้องไม่เกินร้อยละ 10 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทุนรวมและใน กรณีที่ต่อมากภายหลังจากจำนวนเงินที่กู้ยืมเกินอัตราส่วนดังกล่าว แต่การเกินอัตราส่วนนั้นมิได้เกิดจากการกู้ยืมเงินเพิ่มเติม บริษัทจัดการกองทุนรวมจะคงอัตราส่วนการกู้ยืมเงินไว้ต่อไปก็ได้แต่จะกู้ยืมเงินเพิ่มเติมอีกไม่ได้จนกว่าอัตราส่วนการกู้ยืมเงินจะลดลงจนน้อยกว่าร้อยละ 10 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทุนรวม



เงินพิเศษ

กองทุนรวมอาจเข้าทำสัญญาซื้อขายล่วงหน้า (Derivative) โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อป้องกันความเสี่ยง (Hedging) จากอัตราแลกเปลี่ยน (Foreign Exchange Rate Risk) และ/หรืออัตราดอกเบี้ย (Interest Rate Risk) ที่เกิดขึ้นจากการกู้ยืมเงินไม่ว่าทั้งจำนวนหรือบางส่วน เช่น กองทุนรวมอาจจะเข้าลงทุนทำสัญญา Swap อัตราดอกเบี้ยกับคู่สัญญาที่เป็นธนาคารพาณิชย์เพื่อป้องกันความเสี่ยงจากความไม่แน่นอนของอัตราดอกเบี้ย



ข้อมูลอื่นที่เกี่ยวข้องวิธีการลงทุนในหน่วยลงทุนสิทธิของผู้ลงทุน และ  
บุคคลอื่นที่เกี่ยวข้องกับกองทุนรวม

การออกและเสนอขายหน่วยลงทุน

1 วิธีการขอรับหนังสือชี้ชวน ใบจองซื้อหน่วยลงทุน ใบคำขอเปิดบัญชีกองทุนและวันเวลาทำการเสนอขายหน่วยลงทุน

1.1 วิธีการขอรับหนังสือชี้ชวน ใบจองซื้อหน่วยลงทุน ใบคำขอเปิดบัญชีกองทุน

สำหรับผู้จองซื้อทั่วไป

ผู้จองซื้อทั่วไปสามารถติดต่อขอรับหนังสือชี้ชวนส่วนสรุปข้อมูลสำคัญ หนังสือชี้ชวนการเสนอขายหน่วยลงทุน และชุดเอกสารจองซื้อหน่วยลงทุน ได้ที่บริษัทจัดการ ผู้รับประกันการจัดจำหน่ายหน่วยลงทุน ผู้จัดจำหน่ายและผู้สนับสนุนการขายหน่วยลงทุน ตั้งแต่วันที่ 15 มีนาคม พ.ศ. 2556 ภายในวันและเวลาทำการของบริษัทจัดการ ผู้รับประกันการจัดจำหน่ายหน่วยลงทุน ผู้จัดจำหน่ายและผู้สนับสนุนการขายหน่วยลงทุน จนถึงเวลา 15.30 น. ของวันที่ 22 มีนาคม พ.ศ. 2556

สำหรับผู้จองซื้อประเภทกองทุน และผู้จองซื้อพิเศษ

ผู้จองซื้อประเภทกองทุน และผู้จองซื้อพิเศษสามารถติดต่อขอรับหนังสือชี้ชวนส่วนสรุปข้อมูลสำคัญ หนังสือชี้ชวนการเสนอขายหน่วยลงทุน และชุดเอกสารจองซื้อหน่วยลงทุน ได้ที่บริษัทจัดการ ผู้รับประกันการจัดจำหน่ายหน่วยลงทุน ตั้งแต่วันที่ 15 มีนาคม พ.ศ. 2556 ภายในวันและเวลาทำการของบริษัทจัดการ ผู้รับประกันการจัดจำหน่ายหน่วยลงทุน จนถึงเวลา 15.30 น. ของวันที่ 22 มีนาคม พ.ศ. 2556

1.2 วัน เวลา ทำการเสนอขายหน่วยลงทุน

สำหรับผู้จองซื้อทั่วไป ซึ่งรวมถึงผู้จองซื้อประเภทกองทุนและผู้จองซื้อพิเศษ ที่ประสงค์จะจองซื้อหน่วยลงทุนแบบผู้จองซื้อทั่วไป

ตั้งแต่วันที่ 15 มีนาคม พ.ศ. 2556 ระหว่างเวลาทำการของบริษัทจัดการ ผู้รับประกันการจัดจำหน่ายหน่วยลงทุน ผู้จัดจำหน่ายและผู้สนับสนุนการขายหน่วยลงทุน จนถึงเวลา 15.30 น. ของวันที่ 22 มีนาคม พ.ศ. 2556

สำหรับผู้จองซื้อประเภทกองทุนและผู้จองซื้อพิเศษ และเจ้าของ ผู้ให้เช่า ผู้โอนสิทธิการเช่า หรือผู้ให้สิทธิในอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะลงทุน หรือกลุ่มบุคคลเดียวกันของบุคคลดังกล่าว



ตั้งแต่วันที่ 15 มีนาคม พ.ศ. 2556 ระหว่างเวลาทำการของผู้รับประกันการจัดจำหน่ายหน่วยลงทุน จนถึงเวลา 15.30 น. ของวันที่ 22 มีนาคม พ.ศ. 2556

## 2 วิธีการจองซื้อหน่วยลงทุน

### 2.1 การกำหนดราคาเสนอขายหรือราคาจองซื้อหน่วยลงทุน

#### สำหรับผู้จองซื้อทั่วไป

ผู้จองซื้อทั่วไปทุกรายจะต้องชำระค่าจองซื้อหน่วยลงทุนที่ราคา 10.40 บาทต่อหน่วย

สำหรับผู้จองซื้อประเภทกองทุนและผู้จองซื้อพิเศษ และเจ้าของ ผู้ให้เช่า ผู้โอนสิทธิการเช่า หรือผู้ให้สิทธิในอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะลงทุน หรือกลุ่มบุคคลเดียวกันของบุคคลดังกล่าว

ผู้จองซื้อประเภทกองทุนและผู้จองซื้อพิเศษ และเจ้าของ ผู้ให้เช่า ผู้โอนสิทธิการเช่า หรือผู้ให้สิทธิในอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะลงทุน หรือกลุ่มบุคคลเดียวกันของบุคคลดังกล่าว ทุกรายจะต้องชำระค่าจองซื้อหน่วยลงทุนที่ราคา 10.40 บาทต่อหน่วย

### 2.2 ในการเสนอขายและจัดสรรหน่วยลงทุนครั้งแรก บริษัทจัดการจะดำเนินการเสนอขายและจัดสรรหน่วยลงทุนให้แก่ผู้จองซื้อตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้

- (1) เสนอขายและจัดสรรให้แก่ผู้จองซื้อทั่วไปเป็นจำนวนไม่น้อยกว่าร้อยละ 25 ของหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด
- (2) เสนอขายและจัดสรรให้แก่ผู้จองซื้อทั่วไปและผู้จองซื้อประเภทกองทุนเป็นจำนวนรวมกันไม่น้อยกว่าร้อยละ 50 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด
- (3) เสนอขายและจัดสรรหน่วยลงทุนให้กับผู้จองซื้อพิเศษ หรือเจ้าของ ผู้ให้เช่า ผู้โอนสิทธิการเช่า หรือผู้ให้สิทธิในอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะลงทุน หรือกลุ่มบุคคลเดียวกัน ดังต่อไปนี้
  - (ก) เสนอขายและจัดสรรหน่วยลงทุนให้แก่บุคคลดังกล่าวรวมกันไม่เกินร้อยละ 50 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด เว้นแต่เป็นกรณีเข้าข้อยกเว้นตาม (ข) และ (ค) ตามรายละเอียดด้านล่าง
  - (ข) ในกรณีที่ผู้จองซื้อพิเศษหรือกลุ่มบุคคลเดียวกันได้รับการจัดสรรหน่วยลงทุนตาม (ก) แล้ว บริษัทจัดการจะเสนอขายและจัดสรรหน่วยลงทุนในส่วนของผู้จองซื้อทั่วไปและผู้จองซื้อ

ประเภทกองทุนให้แก่บุคคลดังกล่าวอีกไม่ได้ เว้นแต่เป็นการเสนอขายและจัดสรรหน่วย  
ลงทุนที่เหลือจากการจองซื้อของผู้จองซื้อทั่วไปและผู้จองซื้อประเภทกองทุน และ

- (ค) ในกรณีที่เจ้าของ ผู้ให้เช่า ผู้โอนสิทธิการเช่า หรือผู้ให้สิทธิในอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวม  
จะลงทุน หรือกลุ่มบุคคลเดียวกันของบุคคลดังกล่าว ได้รับการจัดสรรหน่วยลงทุนตาม (ก)  
แล้ว บริษัทจัดการจะเสนอขายและจัดสรรหน่วยลงทุนในส่วนของผู้อจองซื้อทั่วไปและผู้จอง  
ซื้อประเภทกองทุนให้แก่บุคคลดังกล่าวอีกไม่ได้ เว้นแต่เป็นการเสนอขายและจัดสรรหน่วย  
ลงทุนที่เหลือจากการจองซื้อของผู้จองซื้อทั่วไป ผู้อจองซื้อประเภทกองทุน และผู้อจองซื้อ  
พิเศษหรือกลุ่มบุคคลเดียวกันตาม (ข)
- (4) ในกรณีที่ผู้อจองซื้อทั่วไปและผู้จองซื้อประเภทกองทุนจองซื้อหน่วยลงทุนไม่ครบตามอัตราที่กำหนดใน  
(1) และ (2) ให้จัดสรรหน่วยลงทุนที่เหลือให้แก่บุคคลดังต่อไปนี้ ตามลำดับ
- (ก) ผู้อจองซื้อพิเศษ
- (ข) เจ้าของ ผู้ให้เช่า ผู้โอนสิทธิการเช่า หรือผู้ที่ให้สิทธิในอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะ  
ลงทุนรวมทั้งเจ้าของที่ดินที่กองทุนรวมจะลงทุนในสิทธิเก็บกินหรือสิทธิเหนือพื้นดิน หรือ  
เจ้าของทรัพย์สินที่เกี่ยวข้องกับสิทธิดังกล่าว
- (ค) ผู้จัดการการจัดจำหน่าย และผู้ร่วมจัดการการจัดจำหน่าย

ในกรณีที่กลุ่มบุคคลเดียวกันของบุคคลตามวรรคหนึ่ง (4) (ก) และ (ข) ได้รับการจัดสรรหน่วยลงทุน ให้  
ถือว่าเป็นการจัดสรรหน่วยลงทุนให้แก่บุคคลตามวรรคหนึ่ง (4)(ก) และ (ข) ด้วย

วิธีการจองซื้อหน่วยลงทุนมีรายละเอียดดังนี้

สำหรับผู้อจองซื้อทั่วไป

- (1) ผู้อจองซื้อหน่วยลงทุนแต่ละรายสามารถจองซื้อหน่วยลงทุนได้ที่ผู้รับประกันการจัดจำหน่ายหน่วย  
ลงทุน ผู้จัดการจำหน่ายและผู้สนับสนุนการขายหน่วยลงทุน ได้ตามวัน เวลา ที่ระบุไว้ในข้อ 1.2 โดย  
จะต้องจองซื้อหน่วยลงทุนเป็นจำนวนหน่วยขั้นต่ำ 4,000 หน่วย และเพิ่มเป็นจำนวนทวีคูณของ  
1,000 หน่วย โดยไม่จำกัดจำนวนหน่วยลงทุนที่จะจองซื้อ ทั้งนี้หากผู้อจองซื้อทำการจองซื้อมากกว่า  
1 รายการ บริษัทขอสงวนสิทธิ์ นำมารวมและทำการจัดสรรให้เพียงรายการเดียว รวมถึงไม่สามารถ  
ใช้ชื่อร่วมในการจองซื้อหน่วยลงทุนได้

- (2) ผู้จองซื้อจะต้องชำระเงินค่าจองซื้อหน่วยลงทุนครั้งเดียวเต็มตามจำนวนที่จองซื้อในวันจองซื้อให้แก่ผู้รับประกันการจัดจำหน่ายหน่วยลงทุน ผู้จัดจำหน่ายและผู้สนับสนุนการขายหน่วยลงทุน โดยจะต้องชำระที่ราคา 10.40 บาทต่อหน่วย โดยจะหักกลบหนี้กับบริษัทจัดการไม่ได้ พร้อมทั้งกรอกรายละเอียดต่างๆ ในชุดเอกสารจองซื้อหน่วยลงทุนให้ถูกต้องครบถ้วนและชัดเจน
- (3) ผู้จองซื้อหน่วยลงทุนที่มีถิ่นฐานอยู่ในต่างประเทศ จะต้องเป็นผู้รับภาระในเรื่องของข้อกำหนดกฎระเบียบ และภาษีต่างๆ ที่เกี่ยวเนื่องกับการลงทุนในหน่วยลงทุนของกองทุนรวมเอง

สำหรับผู้จองซื้อประเภทกองทุนและผู้จองซื้อพิเศษ และเจ้าของ ผู้ให้เช่า ผู้โอนสิทธิการเช่า หรือผู้ให้สิทธิในอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะลงทุน หรือกลุ่มบุคคลเดียวกันของบุคคลดังกล่าว

ให้ผู้จองซื้อประเภทกองทุนและผู้จองซื้อพิเศษ และเจ้าของ ผู้ให้เช่า ผู้โอนสิทธิการเช่า หรือผู้ให้สิทธิในอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะลงทุน หรือกลุ่มบุคคลเดียวกันของบุคคลดังกล่าวจองซื้อหน่วยลงทุนผ่านผู้รับประกันการจัดจำหน่ายหน่วยลงทุน โดยต้องนำส่งชุดเอกสารจองซื้อที่ผู้จองซื้อประเภทกองทุน หรือผู้จองซื้อพิเศษ หรือเจ้าของ ผู้ให้เช่า ผู้โอนสิทธิการเช่า หรือผู้ให้สิทธิในอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะลงทุน หรือกลุ่มบุคคลเดียวกันของบุคคลดังกล่าวได้ลงลายมือชื่อเพื่อแสดงความประสงค์ที่จะจองซื้อหน่วยลงทุนให้แก่ผู้รับประกันการจัดจำหน่ายหน่วยลงทุนเพื่อเป็นเอกสารประกอบการจองซื้อ โดยผู้จองซื้อประเภทกองทุนและผู้จองซื้อพิเศษ และเจ้าของ ผู้ให้เช่า ผู้โอนสิทธิการเช่า หรือผู้ให้สิทธิในอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะลงทุน หรือกลุ่มบุคคลเดียวกันของบุคคลดังกล่าวจะต้องชำระเงินค่าจองซื้อที่ราคา 10.40 บาทต่อหน่วย ตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่ผู้รับประกันการจัดจำหน่ายหน่วยลงทุนจะได้มีกำหนดการต่อไป หากผู้จองซื้อประเภทกองทุนและผู้จองซื้อพิเศษ และเจ้าของ ผู้ให้เช่า ผู้โอนสิทธิการเช่า หรือผู้ให้สิทธิในอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะลงทุน หรือกลุ่มบุคคลเดียวกันของบุคคลดังกล่าว จองซื้อมากกว่า 1 รายการ บริษัทจัดการขอสงวนสิทธินำมารวมและทำการจัดสรรให้เพียงรายการเดียว

ในกรณีผู้จองซื้อประเภทกองทุนและผู้จองซื้อพิเศษ และเจ้าของ ผู้ให้เช่า ผู้โอนสิทธิการเช่า หรือผู้ให้สิทธิในอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะลงทุน หรือกลุ่มบุคคลเดียวกันของบุคคลดังกล่าว จองซื้อหน่วยลงทุนผ่านช่องทางอื่น บริษัทจัดการขอสงวนสิทธิในการจัดสรรตามเกณฑ์ที่กำหนดในข้อ 7

ในการจองซื้อผู้จองซื้อจะต้องแจ้งความประสงค์ในชุดเอกสารจองซื้อหน่วยลงทุน เพื่อให้บริษัทจัดการดำเนินการกับหน่วยลงทุนที่ได้รับการจัดสรรจากการจองซื้อหน่วยลงทุนตามวิธีการที่กำหนดไว้วิธีใดวิธีหนึ่ง ดังนี้

- (1) ออกใบหน่วยลงทุน หรือหนังสือรับรองสิทธิในหน่วยลงทุน (ถ้ามี) หรือสมุดบัญชีแสดงสิทธิในหน่วยลงทุน (ถ้ามี) โดยระบุชื่อผู้ถือหน่วยลงทุนและจัดส่งให้ผู้ถือหน่วยลงทุนตามวิธีการที่ระบุในข้อ 8
- (2) ผากหน่วยลงทุนไว้ที่บริษัทนายหน้าซื้อขายหลักทรัพย์ที่ผู้จองซื้อ มีบัญชีซื้อขายหลักทรัพย์ ซึ่งจะนำหน่วยลงทุนที่ได้รับการจัดสรรเข้าฝากไว้กับบริษัท ศูนย์รับฝากหลักทรัพย์ (ประเทศไทย) จำกัด เพื่อเข้าบัญชีซื้อขายหลักทรัพย์ของผู้จองซื้อนั้น

อย่างไรก็ตาม บริษัทจัดการขอสงวนสิทธิที่จะปฏิเสธการจองซื้อหน่วยลงทุนตามชุดเอกสารจองซื้อหน่วยลงทุน ในกรณีที่บริษัทจัดการได้พิจารณาแล้วเห็นว่า การจองซื้อหน่วยลงทุนดังกล่าวมีผลกระทบต่อ การลงทุนของกองทุนรวมหรือต่อผู้ถือหน่วยลงทุน หรือต่อชื่อเสียงหรือต่อความรับผิดชอบทางกฎหมายในอนาคต ของบริษัทจัดการ โดยไม่จำเป็นต้องแจ้งให้ผู้จองซื้อหน่วยลงทุนทราบล่วงหน้า

### 3 การรับชำระและการเก็บรักษาเงินค่าจองซื้อหน่วยลงทุน

ในการเสนอขายหน่วยลงทุนครั้งแรก การรับชำระและการเก็บรักษาเงินค่าจองซื้อหน่วยลงทุนมีรายละเอียดดังต่อไปนี้ สำหรับผู้จองซื้อทั่วไป

- (1) ผู้จองซื้อหน่วยลงทุนจะต้องชำระค่าจองซื้อครั้งเดียวเต็มจำนวนที่จองซื้อในวันที่จองซื้อ โดยชำระเป็นเงินสด เช็ค ดราฟท์ แคชเชียร์เช็ค เงินโอนจากเงินฝากบัญชีธนาคาร หรือคำสั่งหักบัญชีธนาคาร (รับเฉพาะเงินโอน หรือคำสั่งหักบัญชีจากบัญชีที่เปิดกับผู้สนับสนุนการขายหน่วยลงทุนแต่ละราย) หรือวิธีอื่นใดที่บริษัทจัดการยอมรับ โดยสามารถชำระเงินค่าจองซื้อหน่วยลงทุนได้ที่ผู้รับประกันการจัดจำหน่ายหน่วยลงทุน ผู้จัดจำหน่าย หรือผู้สนับสนุนการขายหน่วยลงทุน ทั้งนี้ผู้จองซื้อจะต้องลงวันที่ที่จองซื้อและขีดคร่อมเฉพาะสั่งจ่ายบัญชีเงินฝากตามผู้รับประกันการจัดจำหน่ายหน่วยลงทุน ผู้จัดจำหน่าย หรือผู้สนับสนุนการขายหน่วยลงทุนแต่ละรายได้เปิดไว้เพื่อการนี้ โดยระบุชื่อ ที่อยู่ และหมายเลขโทรศัพท์ของผู้จองซื้อลงบนด้านหลังของเช็ค ดราฟท์ หรือแคชเชียร์เช็คดังกล่าว เพื่อความสะดวกในการติดต่อและเพื่อผลประโยชน์ของผู้จองซื้อหน่วยลงทุน

กรณีที่จองซื้อด้วยวิธีอื่นที่มีใบเงินสด ผู้จองซื้อจะต้องลงวันที่ให้ผู้รับประกันการจัดจำหน่ายหน่วยลงทุน ผู้จัดจำหน่าย หรือผู้สนับสนุนการขายหน่วยลงทุนสามารถเรียกเก็บเงินได้ก่อนระยะเวลาการเสนอขายครั้งแรกจะสิ้นสุดลง (ก่อนเวลา 15.30 น. ของวันที่ 22 มีนาคม พ.ศ. 2556)



ทั้งนี้ รายละเอียดวิธีการรับชำระเงินที่ผู้รับประกันการจัดจำหน่ายหน่วยลงทุน ผู้จัดจำหน่าย หรือผู้สนับสนุนการขายหน่วยลงทุนแต่ละรายกำหนด อาจมีความแตกต่างกันบ้าง ขอให้ผู้จองซื้อทั่วไปปฏิบัติตามเงื่อนไขที่ผู้รับประกันการจัดจำหน่ายหน่วยลงทุน ผู้จัดจำหน่ายหรือผู้สนับสนุนการขายแต่ละรายจะกำหนด

- (2) หลังจากที่ได้รับประกันการจัดจำหน่ายหน่วยลงทุน ผู้จัดจำหน่าย หรือผู้สนับสนุนการขายหน่วยลงทุน ได้รับชุดเอกสารจองซื้อหน่วยลงทุน จะออกสำเนาใบจองซื้อหน่วยลงทุนให้แก่ผู้จองซื้อไว้เป็นหลักฐาน
- (3) ในกรณีที่ผู้จองซื้อหน่วยลงทุนชำระเงินค่าจองซื้อหน่วยลงทุนเป็นเช็ค ดราฟต์ หรือแคชเชียร์เช็ค ซึ่งไม่สามารถเรียกเก็บเงินได้ในวันที่จองซื้อ ไม่ว่าจะด้วยเหตุผลใดก็ตาม ผู้รับประกันการจัดจำหน่ายหน่วยลงทุน ผู้จัดจำหน่าย หรือผู้สนับสนุนการขายหน่วยลงทุนจะถือว่าผู้จองซื้อหน่วยลงทุนทำการจองซื้อหน่วยลงทุนในวันทำการที่สามารถเรียกเก็บเงินได้

ในกรณีที่วันทำการที่สามารถเรียกเก็บเงินได้นั้นเป็นวันและ/หรือเวลาที่ล่วงเลยจากช่วงระยะเวลาการเสนอขายไปแล้ว บริษัทจัดการขอสงวนสิทธิที่จะปฏิเสธและ/หรือระงับการขายหน่วยลงทุนให้แก่ผู้จองซื้อรายนั้น

ในกรณีที่เช็ค ดราฟต์ หรือแคชเชียร์เช็คดังกล่าวถูกปฏิเสธการจ่ายเงินจากธนาคารของผู้จองซื้อ บริษัทจัดการขอสงวนสิทธิที่จะปฏิเสธและ/หรือระงับการขายหน่วยลงทุนให้แก่ผู้จองซื้อรายนั้น

- (4) ผู้จองซื้อหน่วยลงทุนที่ได้ทำการจองซื้อหน่วยลงทุน และได้ชำระเงินค่าจองซื้อหน่วยลงทุนเต็มตามจำนวนแล้วจะเพิกถอนการจองซื้อหน่วยลงทุน และ/หรือขอคืนเงินค่าจองซื้อหน่วยลงทุนไม่ได้ เว้นแต่จะได้รับอนุมัติจากบริษัทจัดการเป็นกรณีพิเศษ
- (5) ผู้รับประกันการจัดจำหน่ายหน่วยลงทุน ผู้จัดจำหน่าย หรือผู้สนับสนุนการขายหน่วยลงทุน จะนำเงินที่ได้รับจากการจองซื้อหน่วยลงทุนเก็บรักษาไว้ในบัญชีเงินฝากที่ผู้รับประกันการจัดจำหน่ายหน่วยลงทุน ผู้จัดจำหน่าย หรือผู้สนับสนุนการขายหน่วยลงทุน เปิดไว้เพื่อการชำระเงินค่าจองซื้อหน่วยลงทุน

สำหรับผู้จองซื้อประเภทกองทุนและผู้จองซื้อพิเศษ และเจ้าของ ผู้ให้เช่า ผู้โอนสิทธิการเช่า หรือผู้ให้สิทธิในอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะลงทุน หรือกลุ่มบุคคลเดียวกันของบุคคลดังกล่าว

ผู้จองซื้อประเภทกองทุนและผู้จองซื้อพิเศษ และเจ้าของ ผู้ให้เช่า ผู้โอนสิทธิการเช่า หรือผู้ให้สิทธิในอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะลงทุน หรือกลุ่มบุคคลเดียวกันของบุคคลดังกล่าว จะต้องจองซื้อหน่วยลงทุนผ่านผู้รับประกันการจัดจำหน่ายหน่วยลงทุน และชำระค่าจองซื้อตามจำนวน วิธีการ และระยะเวลาที่กำหนดหรือแจ้งโดยผู้รับประกันการจัดจำหน่ายหน่วยลงทุน

#### 4 เงื่อนไขการเสนอขายหน่วยลงทุน

- 4.1 ในระหว่างระยะเวลาก่อนปิดการเสนอขายหน่วยลงทุนครั้งแรก หากบริษัทจัดการประสงค์จะยกเลิกการจัดตั้งและจัดการกองทุนรวม บริษัทจัดการสามารถที่จะยุติการขายหน่วยลงทุนของกองทุนรวมก่อนสิ้นสุดระยะเวลาการเสนอขายหน่วยลงทุน

ทั้งนี้ บริษัทจัดการจะรายงานให้สำนักงานทราบถึงการยุติการขายหน่วยลงทุนตามวรรคหนึ่งภายใน 7 วันนับแต่วันที่ยุติการขายหน่วยลงทุนนั้น และให้การอนุมัติให้จัดตั้งและจัดการกองทุนรวมนั้นสิ้นสุดลงในวันที่แจ้งให้สำนักงานทราบ

- 4.2 บริษัทจัดการขอสงวนสิทธิที่จะปฏิเสธ และ/หรือระงับการจองซื้อหน่วยลงทุน ทั้งหมดหรือบางส่วน ในกรณีใดกรณีหนึ่งดังต่อไปนี้

- (1) กรณีที่บุคคลใดหรือกลุ่มบุคคลเดียวกันใดประสงค์จะจองซื้อหน่วยลงทุนรวมกันเกินกว่า 1 ใน 3 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด เว้นแต่เป็นกรณีที่ได้รับยกเว้นตามที่สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ประกาศกำหนด
- (2) กรณีที่เจ้าของ ผู้ให้เช่า ผู้โอนสิทธิการเช่า และผู้ให้สิทธิในอสังหาริมทรัพย์ ที่กองทุนรวมจะลงทุน หรือกลุ่มบุคคลเดียวกันของบุคคลดังกล่าว ประสงค์จะจองซื้อหน่วยลงทุนรวมกันเกินกว่า 1 ใน 3 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด
- (3) กรณีที่ผู้ลงทุนต่างด้าวประสงค์จะจองซื้อหน่วยลงทุนเกินร้อยละ 49 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด หากเป็นการเสนอขายหน่วยลงทุนของกองทุนรวมที่มีการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ในลักษณะที่สำนักงานประกาศกำหนด
- (4) กรณีเอกสารหรือข้อมูล que บริษัทจัดการได้รับจากผู้จองซื้อหน่วยลงทุนไม่ถูกต้องตามความเป็นจริง หรือไม่ครบถ้วน
- (5) กรณีบริษัทจัดการเกิดข้อสงสัยว่าการซื้อหน่วยลงทุนของผู้จองซื้อหน่วยลงทุนไม่โปร่งใส เช่น อาจเป็นการฟอกเงิน เป็นต้น
- (6) ในกรณีที่เหตุไม่พึงประสงค์จนทำให้บริษัทจัดการเห็นว่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะลงทุน มีมูลค่ารวมกันแล้วไม่ถึงร้อยละ 75 ของมูลค่าเงินที่กองทุนรวมระดมทุนได้หรือมูลค่าของอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะลงทุนอาจไม่เป็นไปตามที่คาดหมาย เช่น การเจรจาในการซื้ออสังหาริมทรัพย์บางรายการที่กองทุนรวมสนใจลงทุนไม่ประสบความสำเร็จ หรืออาจเกิด



เหตุสุดวิสัยหรือเหตุอันไม่คาดหมายกับอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมคาดว่าจะลงทุน จนเป็นเหตุให้กองทุนรวมไม่สามารถลงทุน หรือ ไม่ประสงค์จะลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว เป็นต้น บริษัทจัดการสงวนสิทธิที่จะพิจารณาขนาดกองทุนรวม หรือยกเลิกการจัดตั้งกองทุนรวม โดยบริษัทจัดการอาจดำเนินการระงับการจูงซื้อบางส่วน หรือทั้งหมด และ/หรือระงับการจัดสรรหน่วยลงทุนบางส่วนหรือทั้งหมด แล้วแต่กรณี

- (7) เพื่อประโยชน์สูงสุดของการบริหารจัดการกองทุนรวม การเสนอขายหน่วยลงทุนของกองทุนรวมหรือการรับลงทะเบียนการโอนหน่วยลงทุนของกองทุนรวม ให้อยู่ในดุลยพินิจของบริษัทจัดการแต่เพียงผู้เดียว โดยบริษัทจัดการขอสงวนสิทธิที่จะรับหรือปฏิเสธที่จะเสนอขายหน่วยลงทุนของกองทุนรวมหรือรับลงทะเบียนการโอนหน่วยลงทุนของกองทุนรวมให้แก่บุคคลใดก็ได้ โดยบุคคลที่บริษัทจัดการมีวัตถุประสงค์ที่จะไม่เสนอขายหน่วยลงทุนของกองทุนรวมหรือไม่รับลงทะเบียนการโอนหน่วยลงทุนของกองทุนรวมให้ นั้น รวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียง พลเมืองสหรัฐอเมริกา ผู้ที่มีถิ่นฐานอยู่ในสหรัฐอเมริกา บุคคลซึ่งปกติมีถิ่นที่อยู่ในสหรัฐอเมริกา รวมถึงกองทรัสต์สินทรัพย์ของบุคคลดังกล่าว และบริษัทหรือห้างหุ้นส่วนซึ่งจัดให้มีขึ้นและดำเนินกิจกรรมในสหรัฐอเมริกา
- (8) บริษัทจัดการอาจขอสงวนสิทธิที่จะปฏิเสธการจูงซื้อหน่วยลงทุนในบางกรณีตามที่บริษัทจัดการเห็นสมควร เช่น ในกรณีที่บริษัทจัดการเห็นว่าเป็นประโยชน์ต่อกองทุนรวมหรือผู้ถือหน่วยลงทุน หรือกรณีที่การจูงซื้อหน่วยลงทุนอาจก่อให้เกิดปัญหาในการบริหารกองทุนรวมหรือก่อให้เกิดผลเสียหายแก่กองทุนรวม เป็นต้น ทั้งนี้ เพื่อเป็นการรักษาผลประโยชน์ของกองทุนรวม ผู้ถือหน่วยลงทุน และชื่อเสียงหรือความรับผิดชอบทางกฎหมายในอนาคตของบริษัทจัดการเป็นหลัก

## 5 การคืนเงินค่าจูงซื้อหน่วยลงทุน

บริษัทจัดการจะดำเนินการให้ผู้รับประกันการจัดจำหน่ายหน่วยลงทุน ผู้จัดจำหน่าย หรือผู้สนับสนุนการขายหน่วยลงทุนแต่ละราย (แล้วแต่กรณี) คืนเงินค่าจูงซื้อหน่วยลงทุนให้แก่ผู้จูงซื้อหน่วยลงทุนแต่ละราย ภายใต้เงื่อนไขที่กำหนดดังต่อไปนี้

- 5.1 กรณีที่ผู้จูงซื้อหน่วยลงทุนถูกปฏิเสธการจูงซื้อ หรือไม่ได้รับการจัดสรรหน่วยลงทุนไม่ว่าทั้งหมดหรือบางส่วน โดยไม่มีดอกเบี้ย และ/หรือค่าเสียหายใดๆ

- 5.2 กรณีที่บริษัทจัดการต้องยุติโครงการหลังจากการสิ้นสุดระยะเวลาการเสนอขายหากปรากฏกรณีอย่างใดอย่างหนึ่งดังต่อไปนี้ โดยไม่มีดอกเบี้ย และ/หรือค่าเสียหายใดๆ
- (1) จำหน่ายหน่วยลงทุนให้แก่ผู้จองซื้อทั่วไปและผู้จองซื้อประเภทกองทุนได้ไม่ถึงร้อยละ 50 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด เว้นแต่เป็นกรณีตามข้อ 7.1 (3) (ข) และ (ค)
  - (2) จำหน่ายหน่วยลงทุนให้ผู้จองซื้อได้ไม่ถึง 250 ราย
  - (3) จำหน่ายหน่วยลงทุนได้มีมูลค่าน้อยกว่า 500 ล้านบาท
  - (4) จัดสรรหน่วยลงทุนให้แก่บุคคลใดหรือกลุ่มบุคคลเดียวกันใดเกินกว่าอัตราที่กำหนดในข้อ 7
  - (5) จัดสรรหน่วยลงทุนให้แก่ผู้ลงทุนต่างดาวเกินกว่าอัตราที่กำหนดในข้อ 7
  - (6) มูลค่าหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้ไม่เพียงพอที่จะลงทุนในอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ตามที่ระบุไว้ในโครงการ
- 5.3 กรณีที่คณะกรรมการ ก.ล.ต. หรือสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. มีคำสั่งให้บริษัทจัดการกองทุนรวมยุติโครงการหลังจากการสิ้นสุดระยะเวลาการเสนอขาย และ/หรือกรณีอื่นใดอันมีเหตุจำเป็นทำให้ต้องยุติโครงการ โดยไม่มีดอกเบี้ย และ/หรือค่าเสียหายใดๆ
- 5.4 กรณีที่บริษัทจัดการประสงค์จะยกเลิกการจัดตั้งและจัดการกองทุนรวม และได้ยุติการขายหน่วยลงทุนก่อนสิ้นสุดระยะเวลาการเสนอขายหน่วยลงทุนเต็มจำนวน โดยบริษัทจัดการได้รายงานให้สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต ทราบการยุติการขายหน่วยลงทุนดังกล่าวภายใน 7 วันนับแต่วันที่ยุติการขายหน่วยลงทุนนั้น ทั้งนี้ การอนุมัติให้จัดตั้งและจัดการกองทุนรวมนั้นสิ้นสุดลงในวันที่แจ้งให้สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต โดยไม่มีดอกเบี้ย และ/หรือค่าเสียหายใดๆ

บริษัทจัดการจะดำเนินการให้ผู้รับประกันการจัดจำหน่ายหน่วยลงทุน ผู้จัดจำหน่าย หรือผู้สนับสนุนการขายหน่วยลงทุนแต่ละราย (แล้วแต่กรณี) ส่งเงินค่าจองซื้อหน่วยลงทุนให้แก่ผู้จองซื้อหน่วยลงทุนที่จองซื้อผ่านผู้รับประกันการจัดจำหน่ายหน่วยลงทุน ผู้จัดจำหน่าย หรือผู้สนับสนุนการขายหน่วยลงทุนแต่ละราย โดยการโอนเงินหรือชำระเป็นเช็คขีดคร่อมเฉพาะส่งจ่ายในนามผู้จองซื้อหน่วยลงทุนให้แก่ผู้จองซื้อหน่วยลงทุนประเภทผู้จองซื้อทั่วไปภายใน 14 วัน นับแต่วันสิ้นสุดระยะเวลาการเสนอขายหน่วยลงทุนครั้งแรก หรือภายใน 14 วัน นับแต่วันที่การอนุมัติให้จัดตั้งและจัดการกองทุนรวมสิ้นสุดลงตามข้อ 5.2 ข้อ 5.3 และข้อ 5.4 ทั้งนี้ หากเป็นกรณีการคืนเงินตามข้อ 5.1 บริษัทจัดการขอสงวนสิทธิที่จะนำดอกเบี้ยและ/หรือผลประโยชน์ใดๆ ที่เกิดขึ้นจากเงินที่ได้รับจากการจองซื้อหน่วยลงทุน (ถ้ามี) รวมเข้าเป็นทรัพย์สินของกองทุนรวม

หากผู้รับประกันการจัดจำหน่ายหน่วยลงทุน ผู้จัดจำหน่าย หรือผู้สนับสนุนการขายหน่วยลงทุนรายได้ไม่สามารถคืนเงินค่าจองซื้อ ภายในกำหนดเวลาดังกล่าวได้อันเนื่องมาจากความผิดพลาดของผู้รับประกันการจัดจำหน่ายหน่วยลงทุน ผู้จัดจำหน่าย หรือผู้สนับสนุนการขายหน่วยลงทุนแต่ละรายเอง ผู้รับประกันการจัดจำหน่ายหน่วยลงทุน ผู้จัดจำหน่าย หรือผู้สนับสนุนการขายหน่วยลงทุนแต่ละราย (แล้วแต่กรณี) จะชำระดอกเบี้ยร้อยละ 7.5 ต่อปี นับแต่วันที่ครบกำหนดเวลานั้นจนถึงวันที่ชำระเงินคืนค่าจองซื้อ

## 6 เอกสารหลักฐานในการขอเปิดบัญชี

ในกรณีที่จองซื้อหน่วยลงทุนกับผู้รับประกันการจัดจำหน่ายหน่วยลงทุน ผู้จัดจำหน่าย หรือผู้สนับสนุนการขายหน่วยลงทุน ผู้จองซื้อหน่วยลงทุนทุกรายจะต้องกรอกรายละเอียดและข้อความต่างๆ ในชุดเอกสารจองซื้อหน่วยลงทุนของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์เอราวัณ ไฮเทล โกรท พร้อมแนบเอกสารหลักฐานประกอบ ส่งให้ผู้รับประกันการจัดจำหน่ายหน่วยลงทุน ผู้จัดจำหน่าย หรือผู้สนับสนุนการขายหน่วยลงทุนจนครบถ้วน

เอกสารประกอบการจองซื้อหน่วยลงทุนมีรายละเอียดดังต่อไปนี้ (เว้นแต่บริษัทจัดการจะยินยอมผ่อนผันให้เป็นกรณีๆ) โดยบริษัทจัดการขอสงวนสิทธิในการพิจารณาเรียกเอกสารหลักฐานอื่นๆ เพิ่มเติมตามที่เห็นสมควร

### 6.1 กรณีบุคคลธรรมดา

- (1) สำเนาบัตรประจำตัวประชาชน หรือสำเนาบัตรข้าราชการ หรือสำเนาหนังสือเดินทาง/ใบต่างด้าว (กรณีบุคคลที่ไม่มีสัญชาติไทย) หรือสำเนาทะเบียนบ้าน (ในกรณีที่เอกสารแสดงตนข้างต้น ไม่ได้ระบุหมายเลขบัตรประจำตัวประชาชน หรือที่อยู่ของผู้จองซื้อ)
- (2) เฉพาะกรณีที่ผู้ถือหน่วยลงทุนประสงค์จะรับเงินปันผล เงินลดทุน หรือเงินค่าจองซื้อหน่วยลงทุน ส่วนที่ไม่ได้รับการจัดสรร โดยการโอนเงินเข้าบัญชี ผู้จองซื้อจะต้องแนบสำเนาสมุดบัญชีเงินฝากออมทรัพย์ หรือกระแสรายวัน หรือสำเนารายการเดินบัญชีดังกล่าว (Statement) ที่ได้เปิดไว้กับธนาคารพาณิชย์ในประเทศไทยที่ระบุเลขที่บัญชี และชื่อบัญชีผู้จองซื้อโดยจะต้องไม่เป็นบัญชีร่วม

#### หมายเหตุ

ให้ใช้เอกสารข้อ (1) - (2) จำนวน 1 ชุด และเอกสารประกอบทุกฉบับรับรองสำเนาถูกต้อง ทั้งนี้ สำเนา statement ต้องลงนามรับรองสำเนาถูกต้องโดยเจ้าของบัญชีและธนาคาร (ห้ามใช้กระดาษ reused)

## 6.2 กรณีคนละบุคคล

- (1) สำเนาเอกสารการจัดตั้งคนละบุคคล
- (2) สำเนาบัตรประจำตัวผู้เสียภาษีคนละบุคคล (ต้องระบุเลขประจำตัวผู้เสียภาษีอากรในชุดเอกสารจองซื้อหน่วยลงทุน ในกรณีที่ประสงค์จะจองซื้อแยกต่างหากจากการจองซื้อในชื่อของบุคคลธรรมดา)
- (3) สำเนาบัตรประจำตัวประชาชนของผู้มีอำนาจลงนาม
- (4) หนังสือมอบอำนาจ หรือสำเนา (กรณีมอบอำนาจ) ปิดอากรแสตมป์ 10 บาท พร้อมสำเนาบัตรประชาชนของผู้มอบอำนาจและผู้รับมอบอำนาจ
- (5) เฉพาะกรณีที่ผู้ถือหน่วยลงทุนประสงค์จะรับเงินปันผล เงินลดทุน หรือเงินค่าจองซื้อหน่วยลงทุนส่วนที่ไม่ได้รับการจัดสรร โดยการโอนเงินเข้าบัญชี ผู้จองซื้อจะต้องแนบสำเนาสมุดบัญชีเงินฝากออมทรัพย์ หรือกระแสรายวัน หรือสำเนารายการเดินบัญชีดังกล่าว (Statement) ที่ได้เปิดไว้กับธนาคารพาณิชย์ในประเทศไทยที่ระบุเลขที่บัญชี และชื่อบัญชีผู้จองซื้อโดยจะต้องไม่เป็นบัญชีร่วม

### หมายเหตุ

- (ก) ให้ใช้เอกสารข้อ (1) - (5) จำนวน 1 ชุด และเอกสารประกอบทุกฉบับรับรองสำเนาถูกต้อง ทั้งนี้ สำเนา statement ต้องลงนามรับรองสำเนาถูกต้องโดยเจ้าของบัญชีและธนาคาร (ห้ามใช้กระดาษ reused)
- (ข) กองทุนส่วนบุคคลและ/หรือคนละบุคคลที่จองซื้อโดยใช้หมายเลขบัตรประจำตัวประชาชนโดยไม่ได้ระบุเลขประจำตัวผู้เสียภาษีอากรจะถือเป็นบุคคลเดียวกันกับบุคคลธรรมดาที่ใช้หมายเลขบัตรประจำตัวประชาชนเดียวกัน และบริษัทจัดการจะรวมจำนวนจองซื้อในใบจองซื้อทุกใบเป็น 1 รายการเพื่อใช้ในการจัดสรร

## 6.3 กรณีนิติบุคคล

- (1) สำเนาหนังสือรับรองกระทรวงพาณิชย์ และสำเนาหนังสือบริคณห์สนธิ และข้อบังคับของบริษัท อายุไม่เกิน 3 เดือน
- (2) สำเนารายงานการประชุมคณะกรรมการบริษัทที่ระบุในลักษณะให้ลงทุนในหน่วยลงทุนกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์เอราวัณ ไฮเทล โกรท หรือลงทุนในหลักทรัพย์นี้ได้

- (3) สำเนาบัญชีรายชื่อผู้ถือหุ้น (บอจ.5) อายุไม่เกิน 3 เดือน
- (4) หนังสือมอบอำนาจหรือสำเนา (กรณีมอบอำนาจ) ปิดอากรแสตมป์ 10 บาท
- (5) สำเนาบัตรประจำตัวประชาชนของผู้มอบอำนาจ (ผู้มีอำนาจลงนามตามเอกสารข้อ 4 ตามจำนวนผู้มีอำนาจลงนาม และโดยหนึ่งในนั้นต้องเป็นกรรมการผู้จัดการ) และของผู้รับมอบอำนาจกระทำการแทน
- (6) เฉพาะกรณีที่ผู้ถือหน่วยลงทุนประสงค์จะรับเงินปันผล เงินลดทุน หรือเงินค่าของซื้อหน่วยลงทุนส่วนที่ไม่ได้รับการจัดสรรโดยการโอนเงินเข้าบัญชี ผู้จองซื้อจะต้องแนบสำเนาสมุดบัญชีเงินฝากออมทรัพย์ หรือกระแสรายวัน หรือสำเนารายการเดินบัญชีดังกล่าว (Statement) ที่ได้เปิดไว้กับธนาคารพาณิชย์ในประเทศไทยที่ระบุเลขที่บัญชี และชื่อบัญชีผู้จองซื้อโดยจะต้องไม่เป็นบัญชีร่วม
- (7) สำเนาบัตรประจำตัวผู้เสียภาษีนิติบุคคล

หมายเหตุ

ให้ใช้เอกสารหมายเลข (1) - (7) จำนวน 1 ชุด และเอกสารประกอบทุกฉบับรับรองสำเนาถูกต้อง ทั้งนี้ สำเนา statement ต้องลงนามรับรองสำเนาถูกต้องโดยเจ้าของบัญชีและธนาคาร (ห้ามใช้กระดาษ reused)

**6.4 กรณีนิติบุคคลที่เป็นผู้ลงทุนต่างประเทศและแต่งตั้งให้คัสโตเดียน (custodian) ในประเทศไทยเป็นผู้รับฝากและดูแลหลักทรัพย์**

- (1) สำเนาหนังสือรับรองการเป็นนิติบุคคล ซึ่งอาจออกโดยส่วนราชการของประเทศที่นิติบุคคลนั้นตั้งอยู่ หรือโดยเจ้าหน้าที่ของนิติบุคคลนั้นก็ได้ และหนังสือรับรองการเป็นนิติบุคคลดังกล่าวต้องออกมาไม่เกิน 1 ปี โดยจะต้องมีรายละเอียดเกี่ยวกับชื่อนิติบุคคล ผู้มีอำนาจลงลายมือชื่อผูกพันนิติบุคคล และเงื่อนไขหรือข้อจำกัดอำนาจในการลงลายมือชื่อ ที่ตั้งสำนักงานใหญ่
- (2) หนังสือมอบอำนาจที่นิติบุคคลต่างประเทศนั้น มอบอำนาจให้ custodian หรือสำเนา
- (3) หนังสือมอบอำนาจของ custodian หรือสำเนา (กรณีมอบอำนาจ) ปิดอากรแสตมป์ 30 บาท

- (4) สำเนาบัตรประจำตัวประชาชนของผู้มอบอำนาจ (ผู้มีอำนาจลงนามตามเอกสารข้อ 3 ตามจำนวนผู้มีอำนาจลงนาม และโดยหนึ่งในนั้นต้องเป็นกรรมการผู้จัดการ) และของผู้รับมอบอำนาจกระทำการแทน
- (5) เฉพาะกรณีที่ผู้ถือหน่วยลงทุนประสงค์จะรับเงินปันผล เงินลดทุน หรือเงินค่าจองซื้อหน่วยลงทุนส่วนที่ไม่ได้รับการจัดสรรโดยการโอนเงินเข้าบัญชี ผู้จองซื้อจะต้องแนบสำเนาสมุดบัญชีเงินฝากออมทรัพย์ หรือกระแสรายวัน หรือสำเนารายการเดินบัญชีดังกล่าว (Statement) ที่ได้เปิดไว้กับธนาคารพาณิชย์ในประเทศไทยที่ระบุเลขที่บัญชี และชื่อบัญชีผู้จองซื้อโดยจะต้องไม่เป็นบัญชีร่วม

#### หมายเหตุ

ให้ใช้เอกสารหมายเลข (1) - (5) จำนวน 1 ชุด และเอกสารประกอบทุกฉบับรับรองสำเนาถูกต้อง ทั้งนี้ สำเนา statement ต้องลงนามรับรองสำเนาถูกต้องโดยเจ้าของบัญชีและธนาคาร (ห้ามใช้กระดาษ re-used) โดยเอกสารตามข้อ (1) ต้องได้รับการรับรองลายมือชื่อโดยเจ้าหน้าที่ Notary Public และรับรองโดยกงสุลของไทยอายุไม่เกิน 1 ปี

#### หมายเหตุ

- กรณีเป็นเอกสารที่มาจากต่างประเทศ จะต้องมีการรับรองสำเนาโดยผู้มีอำนาจลงนามของบริษัท
- ผู้ลงทุนทุกรายจะต้องให้การรับรองว่ายินยอมที่จะผูกพันตามข้อตกลงและข้อกำหนดต่างๆ ตามที่ได้ระบุไว้ในโครงการนี้ และ/หรือตามประกาศ คำสั่ง ระเบียบต่างๆ ที่คณะกรรมการ ก.ล.ต. สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ได้ประกาศ กำหนด ทั้งที่ได้มีอยู่ในปัจจุบันและที่จะได้แก้ไขเพิ่มเติมในภายหลัง
- บริษัทจัดการขอสงวนสิทธิในการพิจารณาความสมบูรณ์ของเอกสาร หรือขอเอกสารเพิ่มเติมหรือทดแทน ซึ่งเป็นข้อปฏิบัติตามกฎหมายกำหนด หรือระเบียบของบริษัทจัดการ และ/หรือผู้รับประกันการจำหน่าย และ/หรือผู้จัดจำหน่าย และ/หรือผู้สนับสนุนการขายหน่วยลงทุน ทั้งนี้ เพื่อให้เป็นไปตามกฎหมาย

## 7 การจัดสรรหน่วยลงทุน

บริษัทจัดการจะดำเนินการจัดสรรหน่วยลงทุนในการเสนอขายครั้งแรกตามหลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไขที่ระบุไว้ในข้อนี้ ทั้งนี้ ในกรณีที่สำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ และ/หรือหน่วยงานอื่นใดที่มีอำนาจตาม

กฎหมาย ได้แก้ไขเปลี่ยนแปลง เพิ่มเติม ประกาศ กำหนด สั่งการ เห็นชอบ และ/หรือผ่อนผันเป็นอย่างอื่น บริษัทจัดการขอ  
สงวนสิทธิที่จะดำเนินการให้เป็นไปตามนั้น นอกจากนี้ ในกรณีที่บริษัทจัดการเห็นว่า การเสนอขายหน่วยลงทุนในครั้ง  
นี้อาจมีปัญหา อุปสรรค หรือข้อจำกัดในการดำเนินการ บริษัทจัดการขอสงวนสิทธิในการเปลี่ยนแปลงรายละเอียดการจ  
ซื้อและการจัดสรรหน่วยลงทุนตามที่ระบุไว้ในโครงการตามความเหมาะสม ทั้งนี้ เพื่อให้การเสนอขายหน่วยลงทุนในครั้ง  
นี้ ประสบความสำเร็จสูงสุด

ภายใต้หลักเกณฑ์และเงื่อนไขที่ระบุไว้ในข้อนี้ บริษัทจัดการจะจัดสรรหน่วยลงทุนให้แก่ผู้จองซื้อที่จองซื้อและได้ชำระเงิน  
ค่าจองซื้อหน่วยลงทุนเต็มตามจำนวนที่จองซื้อแล้ว ในกรณีที่จำนวนเงินค่าจองซื้อที่ระบุในใบจองซื้อหน่วยลงทุนไม่ตรงกับ  
จำนวนเงินที่บริษัทจัดการได้รับชำระ บริษัทจัดการจะจัดสรรหน่วยลงทุนให้ตามจำนวนเงินค่าจองซื้อที่ได้รับชำระเป็น  
เกณฑ์

## 7.1 วิธีการจัดสรรหน่วยลงทุน

บริษัทจัดการจะจัดสรรหน่วยลงทุนให้แก่ผู้จองซื้อภายใต้หลักเกณฑ์และเงื่อนไขดังต่อไปนี้

- (1) เสนอขายและจัดสรรให้แก่ผู้จองซื้อทั่วไปเป็นจำนวนไม่น้อยกว่าร้อยละ 25 ของหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้  
แล้วทั้งหมด
- (2) เสนอขายและจัดสรรให้แก่ผู้จองซื้อทั่วไปและผู้จองซื้อประเภทกองทุนเป็นจำนวนรวมกันไม่น้อยกว่าร้อยละ  
50 ของหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด
- (3) เสนอขายและจัดสรรหน่วยลงทุนให้กับผู้จองซื้อพิเศษ หรือเจ้าของ ผู้ให้เช่า ผู้โอนสิทธิการเช่า หรือผู้ให้  
สิทธิในอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะลงทุน หรือกลุ่มบุคคลเดียวกัน ดังต่อไปนี้
  - (ก) เสนอขายและจัดสรรหน่วยลงทุนให้แก่บุคคลดังกล่าวรวมกันไม่เกินร้อยละ 50 ของจำนวน  
หน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด เว้นแต่เป็นกรณีเข้าข้อยกเว้นตาม (ข) และ (ค) ข้างล่างนี้
  - (ข) ในกรณีที่ผู้จองซื้อพิเศษหรือกลุ่มบุคคลเดียวกันได้รับการจัดสรรหน่วยลงทุนตาม (ก) แล้ว  
บริษัทจัดการจะเสนอขายและจัดสรรหน่วยลงทุนในส่วนของผู้จองซื้อทั่วไปและผู้จองซื้อ  
ประเภทกองทุนให้แก่บุคคลดังกล่าวอีกไม่ได้ เว้นแต่เป็นการเสนอขายและจัดสรรหน่วยลงทุนที่  
เหลือจากการจองซื้อของผู้จองซื้อทั่วไปและผู้จองซื้อประเภทกองทุน และ
  - (ค) ในกรณีที่เจ้าของ ผู้ให้เช่า ผู้โอนสิทธิการเช่า หรือผู้ให้สิทธิในอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะ  
ลงทุน หรือกลุ่มบุคคลเดียวกันของบุคคลดังกล่าว ได้รับการจัดสรรหน่วยลงทุนตาม (ก) แล้ว  
บริษัทจัดการจะเสนอขายและจัดสรรหน่วยลงทุนในส่วนของผู้จองซื้อทั่วไปและผู้จองซื้อ  
ประเภทกองทุน ให้แก่บุคคลดังกล่าวอีกไม่ได้ เว้นแต่เป็นการเสนอขายและจัดสรรหน่วยลงทุน  
ที่เหลือจากการจองซื้อของผู้จองซื้อทั่วไป ผู้จองซื้อประเภทกองทุน และผู้จองซื้อพิเศษหรือกลุ่ม  
บุคคลเดียวกันตาม (ข)

ทั้งนี้ ผู้จองซื้อพิเศษและผู้จองซื้อประเภทกองทุนอาจไม่ได้รับจัดสรร หรือไม่ได้รับการจัดสรรเต็ม จำนวน ถ้าสัดส่วนการจองซื้อของผู้จองซื้อพิเศษและ/หรือผู้จองซื้อประเภทกองทุนได้ถูกจัดสรรเต็มตามเกณฑ์ที่ สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. กำหนด

- (4) ในกรณีที่ผู้จองซื้อทั่วไปและผู้จองซื้อประเภทกองทุนจองซื้อหน่วยลงทุนไม่ครบตามอัตราที่กำหนดใน (1) และ (2) ให้จัดสรรหน่วยลงทุนที่เหลือแก่บุคคลดังต่อไปนี้ ตามลำดับ
- (ก) ผู้จองซื้อพิเศษ
  - (ข) เจ้าของ ผู้ให้เช่า ผู้โอนสิทธิการเช่า หรือผู้ให้สิทธิในอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะลงทุน รวมทั้งเจ้าของที่ดินที่กองทุนรวมจะลงทุนในสิทธิเก็บกินหรือสิทธิเหนือพื้นดิน หรือเจ้าของทรัพย์สินที่เกี่ยวข้องกับสิทธิดังกล่าว
  - (ค) ผู้รับประกันการจำหน่าย และ/หรือผู้ร่วมรับประกันการจำหน่าย

ในกรณีที่กลุ่มบุคคลเดียวกันของบุคคลตามวรรคหนึ่ง (4)(ก) และ (ข) ได้รับการจัดสรรหน่วยลงทุน ให้ถือว่าการจัดสรรหน่วยลงทุนให้แก่บุคคลตามวรรคหนึ่ง (4)(ก) และ (ข) ด้วย

บริษัทจัดการจะจัดสรรหน่วยลงทุนให้แก่เจ้าของ ผู้ให้เช่า ผู้โอนสิทธิการเช่า และผู้ให้สิทธิในอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะลงทุน หรือกลุ่มบุคคลเดียวกันของบุคคลดังกล่าว รวมกันได้ไม่เกินกว่า 1 ใน 3 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด

ทั้งนี้ **ผู้จองซื้อพิเศษ และผู้จองซื้อประเภทกองทุน** หมายถึงเฉพาะกรณีที่บุคคลดังกล่าวได้จองซื้อหน่วยลงทุนในช่วงเวลาทำการเสนอขาย ตามวิธีการเสนอขายและวิธีการชำระเงินจองซื้อหน่วยลงทุนตามที่กำหนดสำหรับผู้จองซื้อพิเศษและผู้จองซื้อประเภทกองทุนเท่านั้น หากทำการจองซื้อหน่วยลงทุนต่างจากที่กำหนดดังกล่าวให้ถือเป็น “ผู้จองซื้อทั่วไป”

#### การจัดสรรหน่วยลงทุนแก่ผู้จองซื้อทั่วไป และผู้จองซื้อประเภทกองทุน

ในการเสนอขายหน่วยลงทุนของกองทุนรวมให้แก่ผู้จองซื้อทั่วไป บริษัทจัดการจะประชาสัมพันธ์การเสนอขายหน่วยลงทุนอย่างกว้างขวางเพื่อให้มีการกระจายข้อมูลเกี่ยวกับการเสนอขายหน่วยลงทุนต่อประชาชนอย่างแพร่หลาย ในกรณีที่มิบุคคลใดจองซื้อหน่วยลงทุนในส่วนที่เสนอขายหน่วยลงทุนแก่ผู้จองซื้อทั่วไปเพื่อนำไปขาย





ต่อ หรือเป็นการซื้อขายหน่วยลงทุนในบัญชีบริษัทหลักทรัพย์แบบไม่เปิดเผยชื่อผู้ถือหน่วยลงทุน บริษัทจัดการจะจัดให้มีข้อกำหนดให้บุคคลนั้นปฏิบัติให้เป็นไปตามวรรคหนึ่งและข้อ 7.2(1) โดยอนุโลม

บริษัทจัดการจะจัดสรรหน่วยลงทุนให้แก่ผู้จองซื้อทั่วไปเป็นจำนวนไม่น้อยกว่าร้อยละ 25 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด และจะจัดสรรให้แก่ผู้จองซื้อทั่วไปและผู้จองซื้อประเภทกองทุนเป็นจำนวนรวมกันไม่น้อยกว่าร้อยละ 50 ของหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด เว้นแต่เป็นกรณีที่ได้รับยกเว้นตามข้อ 7.2(2)(ข) และ (ค) ทั้งนี้ ภายใต้หลักเกณฑ์และเงื่อนไขดังต่อไปนี้

#### การจัดสรรรอบแรก

- (ก) ในกรณีที่จำนวนหน่วยลงทุนที่ผู้จองซื้อทั่วไปทุกรายจองซื้อรวมนั้นมีจำนวนไม่เกินร้อยละ 25 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด จะจัดสรรหน่วยลงทุนให้แก่ผู้จองซื้อทั่วไปทุกรายตามจำนวนที่จองซื้อ
- (ข) ในกรณีที่จำนวนหน่วยลงทุนที่ผู้จองซื้อทั่วไปทุกรายจองซื้อรวมนั้นมีจำนวนมากกว่าร้อยละ 25 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด และจำนวนผู้จองซื้อทั่วไปมีจำนวนมาก เป็นผลให้บริษัทจัดการไม่สามารถจัดสรรหน่วยลงทุนให้แก่ผู้จองซื้อทั่วไปทุกรายตามข้อ (ก) ข้างต้น บริษัทจัดการสงวนสิทธิ์ที่จะจัดสรรหน่วยลงทุนโดยใช้หลัก “small lot first” ให้แก่ผู้จองซื้อทั่วไป โดยในการจัดสรรหน่วยลงทุนโดยวิธีดังกล่าวในรอบแรกจะจัดสรรตามจำนวนค่าจองซื้อขั้นต่ำของผู้จองซื้อ โดยใช้จำนวนค่าจองซื้อขั้นต่ำเป็นฐานในการจัดสรรหน่วยลงทุนให้แก่ผู้จองซื้อทั่วไปทุกราย และในรอบต่อไปจะจัดสรรหน่วยลงทุนที่เหลือจากการจัดสรรให้แก่ผู้จองซื้อทั่วไปข้างต้นที่ยังไม่ได้รับการจัดสรรครบตามจำนวนที่จองซื้อ โดยจะใช้ค่าต่ำสุดของมูลค่าจองซื้อที่เหลือที่ยังไม่ได้รับการจัดสรรจากรอบที่แล้ว เป็นฐานในการจัดสรรหน่วยลงทุนในรอบต่อไป โดยจะทำการจัดสรรหน่วยลงทุนโดยวนเป็นรอบไปเรื่อยๆ จนกว่าจะครบตามจำนวนหน่วยลงทุนที่เสนอขาย และสำหรับการจัดสรรในรอบสุดท้าย หากมีหน่วยลงทุนไม่เพียงพอต่อการจัดสรรให้แก่ผู้จองซื้อทั่วไปทุกราย บริษัทจัดการจะพิจารณาจัดสรรปรากฏโดยวิธีสุ่มรายชื่อโดยคอมพิวเตอร์ (random) และ/หรือตามที่บริษัทจัดการจะเห็นสมควร

โดยหากผู้จองซื้อทำการจองซื้อหน่วยลงทุนมากกว่า 1 รายการ บริษัทจัดการขอสงวนสิทธิ์ที่จะนำมารวมและทำการจัดสรรให้เพียงรายการเดียวเท่านั้น

ทั้งนี้

1. ในกรณีที่จำนวนหน่วยลงทุนที่ผู้จองซื้อทั่วไปทุกรายจองซื้อพร้อมกันมีจำนวนไม่เกินร้อยละ 25 และจำนวนหน่วยลงทุนที่ผู้จองซื้อประเภทกองทุนทุกรายจองซื้อพร้อมกันมีจำนวนไม่เกินร้อยละ 25 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด บริษัทจัดการจะจัดสรรหน่วยลงทุนให้แก่ผู้จองซื้อทั่วไปและผู้จองซื้อประเภทกองทุนทุกรายตามจำนวนที่จองซื้อ
2. ในกรณีที่จำนวนหน่วยลงทุนที่ผู้จองซื้อทั่วไปทุกรายจองซื้อพร้อมกันมีจำนวนไม่เกินร้อยละ 25 แต่จำนวนหน่วยลงทุนที่ผู้จองซื้อประเภทกองทุนทุกรายจองซื้อพร้อมกันมีจำนวนเกินร้อยละ 25 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด บริษัทจัดการจะจัดสรรหน่วยลงทุนให้แก่ผู้จองซื้อทั่วไปทุกรายตามจำนวนที่จองซื้อ และสงวนสิทธิที่จะจัดสรรหน่วยลงทุนให้แก่ผู้จองซื้อประเภทกองทุนตามสัดส่วนของจำนวนที่จองซื้อ ซึ่งเมื่อรวมกับจำนวนหน่วยลงทุนที่จองซื้อและจัดสรรให้แก่ผู้จองซื้อทั่วไปจะมีจำนวนหน่วยลงทุนไม่น้อยกว่าร้อยละ 50 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด
3. ในกรณีที่จำนวนหน่วยลงทุนที่ผู้จองซื้อทั่วไปทุกรายจองซื้อพร้อมกันมีจำนวนมากกว่าร้อยละ 25 และจำนวนหน่วยลงทุนที่ผู้จองซื้อประเภทกองทุนทุกรายจองซื้อพร้อมกันมีจำนวนมากกว่าร้อยละ 25 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด และจำนวนผู้จองซื้อทั่วไปมีจำนวนมาก เป็นผลให้บริษัทจัดการไม่สามารถจัดสรรหน่วยลงทุนให้แก่ผู้จองซื้อทั่วไปทุกรายตามข้อ (ก) ข้างต้น บริษัทจัดการจะจัดสรรหน่วยลงทุนให้แก่ผู้จองซื้อทั่วไปเป็นจำนวนร้อยละ 25 และผู้จองซื้อประเภทกองทุนตามสัดส่วนจำนวนที่จองซื้อเป็นจำนวนร้อยละ 25 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด โดยจะดำเนินการจัดสรรหน่วยลงทุนให้แก่ผู้จองซื้อทั่วไปตามหลักเกณฑ์และเงื่อนไขของข้อ (ข)
4. ในกรณีที่จำนวนหน่วยลงทุนที่ผู้จองซื้อทั่วไปทุกรายจองซื้อพร้อมกันมีจำนวนมากกว่าร้อยละ 25 และจำนวนหน่วยลงทุนที่ผู้จองซื้อประเภทกองทุนทุกรายจองซื้อพร้อมกันมีจำนวนไม่เกินร้อยละ 25 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด และจำนวนผู้จองซื้อทั่วไปมีจำนวนมาก เป็นผลให้บริษัทจัดการไม่สามารถจัดสรรหน่วยลงทุนให้แก่ผู้จองซื้อทั่วไปทุกรายตามข้อ (ก) ข้างต้น บริษัทจัดการจะจัดสรรให้แก่ผู้จองซื้อทั่วไปเป็นจำนวนร้อยละ 25 และจะนำหน่วยลงทุนที่เหลือจากการจองซื้อของผู้จองซื้อประเภทกองทุนซึ่งจองซื้อไม่ถึงร้อยละ 25 มารวมจัดสรรให้แก่ผู้จองซื้อทั่วไปพร้อมกัน ทั้งนี้ บริษัทจัดการจะดำเนินการจัดสรรหน่วยลงทุนให้แก่ผู้จองซื้อทั่วไปตามหลักเกณฑ์และเงื่อนไขของข้อ (ข) ดังกล่าวข้างต้น โดยจำนวนหน่วยลงทุนที่จัดสรรให้แก่ผู้จองซื้อทั่วไปและผู้จองซื้อประเภทกองทุนในสองกรณีดังกล่าวในย่อหน้านี้ จะมีจำนวนหน่วยลงทุนรวมกันไม่น้อยกว่าร้อยละ 50 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด

อย่างไรก็ดี ในกรณีที่หน่วยลงทุนเหลือจากการเสนอขายหน่วยลงทุนจากการจัดสรรให้กับผู้จองซื้อพิเศษ และ/หรือเจ้าของ ผู้ให้เช่า ผู้โอนสิทธิการเช่า หรือผู้ให้สิทธิในอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนจะลงทุนหรือกลุ่มบุคคลเดียวกัน

ตามข้อ 7.1(3)(ก) ให้บริษัทจัดการมีดุลพินิจจัดสรรหน่วยลงทุนที่เหลือให้แก่ผู้จองซื้อทั่วไปจนครบจำนวนก่อนจัดสรรให้แก่ผู้จองซื้อประเภทกองทุน(ถ้ามี) หรือจัดสรรตามวิธีการอื่นใดที่บริษัทจัดการเห็นสมควร

ในกรณีที่บริษัทจัดการพิจารณาแล้วเห็นว่า เพื่อเป็นการรักษาผลประโยชน์ของกองทุนรวม หรือผลประโยชน์ของผู้ถือหน่วยลงทุนโดยรวม หรือชื่อเสียงหรือความรับผิดชอบทางกฎหมายของบริษัทจัดการ บริษัทจัดการสงวนสิทธิที่จะจัดสรรหรือไม่จัดสรรหน่วยลงทุนแต่บางส่วนหรือทั้งหมดก็ได้ โดยไม่จำเป็นต้องแจ้งให้ผู้จองซื้อหน่วยลงทุนทราบล่วงหน้า

สิทธิของผู้ถือหน่วยลงทุนจะเกิดขึ้นหลังจากที่นายทะเบียนหน่วยลงทุนได้บันทึกข้อมูลการจัดสรรหน่วยลงทุนของผู้จองซื้อในสมุดทะเบียนผู้ถือหน่วยลงทุนแล้วเท่านั้น โดยบริษัทจัดการและ/หรือนายทะเบียนหน่วยลงทุนจะออกและจัดส่งใบหน่วยลงทุน หรือหนังสือรับรองสิทธิในหน่วยลงทุน (ถ้ามี) หรือสมุดบัญชีแสดงสิทธิในหน่วยลงทุน (ถ้ามี) ให้แก่ผู้จองซื้อหน่วยลงทุนโดยทางไปรษณีย์ภายใน 15 วันทำการ นับแต่วันที่ผู้ถือหน่วยได้รับจัดสรรหน่วยลงทุน และ/หรือดำเนินการอื่นใดตามความประสงค์ของลูกค้าที่ระบุในชุดเอกสารการจองซื้อแล้วแต่กรณี หรือบริษัทจัดการขอสงวนสิทธิในการเปลี่ยนแปลง เพิ่มเติม แก้ไข รูปแบบ ระยะเวลาและ/หรือเนื้อหาของเอกสารการรับรองสิทธิตามที่บริษัทจัดการกำหนด โดยไม่ต้องแจ้งให้ผู้จองซื้อหน่วยลงทุนทราบล่วงหน้า

## 7.2 ข้อจำกัดการจัดสรรหน่วยลงทุน

ข้อจำกัดในการจัดสรรหน่วยลงทุนให้แก่บุคคลใดหรือกลุ่มบุคคลเดียวกันใด จะเป็นไปตามที่สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ประกาศกำหนด ทั้งนี้ ในกรณีที่สำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ และ/หรือหน่วยงานอื่นใดที่มีอำนาจตามกฎหมาย ได้แก้ไขเปลี่ยนแปลง เพิ่มเติม ประกาศ กำหนด สั่งการ เห็นชอบ และ/หรือผ่อนผันเป็นอย่างอื่น บริษัทจัดการขอสงวนสิทธิที่จะดำเนินการให้เป็นไปตามนั้น

(1) ในการเสนอขายหน่วยลงทุนต่อผู้จองซื้อทั่วไป บริษัทจัดการจะปฏิบัติดังนี้

1.1 บริษัทจัดการจะไม่จัดสรรหน่วยลงทุนให้แก่บุคคลใดหรือกลุ่มบุคคลเดียวกันใดเกินกว่า 1 ใน 3 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด เว้นแต่เป็นกรณีดังต่อไปนี้

1.1.1 เป็นการจัดสรรหน่วยลงทุนไม่เกินร้อยละ 50 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดให้แก่บุคคลใดบุคคลหนึ่งดังต่อไปนี้

(ก) กองทุนบำเหน็จบำนาญข้าราชการ กองทุนประกันสังคม กองทุนสำรองเลี้ยงชีพ หรือกองทุนรวมเพื่อผู้ลงทุนทั่วไป



(ข) นิติบุคคลที่จัดตั้งขึ้นตามกฎหมายไทยซึ่งไม่อยู่ภายใต้บังคับต้องเสียภาษีเงินได้นิติบุคคล เช่น ธนาคารออมสิน ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย มูลนิธิ หรือวัด เป็นต้น

(ค) บุคคลอื่นใดที่ได้รับการผ่อนผันจากสำนักงานเมื่อมีเหตุจำเป็นและสมควร

1.1.2 เป็นการจัดสรรหน่วยลงทุนให้แก่บริษัทจัดจำหน่ายหน่วยลงทุนซึ่งรับหน่วยลงทุนไว้ตามสัญญารับประกันการจัดจำหน่ายหน่วยลงทุน โดยบริษัทจัดจำหน่ายหน่วยลงทุนจะถือหน่วยลงทุนที่รับไว้ในส่วนที่เกิน 1 ใน 3 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดไม่เกิน 1 ปีนับแต่วันที่นายทะเบียนหน่วยลงทุนได้บันทึกข้อมูลการจัดสรรหน่วยลงทุนของผู้จองซื้อในสมุดทะเบียนผู้ถือหน่วยลงทุน

1.2 บริษัทจัดการจะไม่จัดสรรหน่วยลงทุนให้แก่เจ้าของ ผู้ให้เช่า ผู้โอนสิทธิการเช่า และผู้ให้สิทธิในอสังหาริมทรัพย์ ที่กองทุนรวมจะลงทุน หรือกลุ่มบุคคลเดียวกันของบุคคลดังกล่าว รวมกันเกินกว่า 1 ใน 3 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด

1.3 บริษัทจัดการจะไม่จัดสรรหน่วยลงทุนให้กับผู้ลงทุนต่างด้าวเกินร้อยละ 49 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด หากเป็นการเสนอขายหน่วยลงทุนของกองทุนรวมที่มีการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ในลักษณะดังต่อไปนี้

(ก) มีการลงทุนเพื่อให้ได้มาซึ่งสิทธิในที่ดินตามประมวลกฎหมายที่ดิน หรือ

(ข) มีการลงทุนเพื่อให้ได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์ในอาคารชุด ทั้งนี้ เมื่อคำนวณพื้นที่ห้องชุดที่กองทุนรวมจะลงทุนรวมกับพื้นที่ห้องชุดที่ถือกรรมสิทธิ์โดยผู้ลงทุนต่างด้าวในอาคารเดียวกันอยู่ก่อนแล้วคิดเป็นสัดส่วนเกินร้อยละ 49 ของพื้นที่ห้องชุดทั้งหมดในอาคารชุดนั้น

ในการนี้ บริษัทจัดการจะแต่งตั้งนายทะเบียนหน่วยลงทุนเพื่อทำหน้าที่ควบคุมการถือหน่วยลงทุนของผู้ลงทุนต่างด้าว ณ ขณะใดขณะหนึ่ง ภายหลังจากการเสนอขายหน่วยลงทุนของกองทุนรวมครั้งแรกให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดข้างต้น ทั้งนี้ ขั้นตอนการโอนหน่วยลงทุนของผู้ลงทุนต่างด้าวจะมีขั้นตอนมากกว่าผู้ลงทุนไทย ซึ่งบริษัทจัดการจะแจ้งให้ผู้ถือหน่วยลงทุนที่เป็นผู้ลงทุนต่างด้าวทราบทุกราย รวมทั้งดำเนินการให้มีการปฏิเสธการโอนหน่วยลงทุนที่จะเป็นผลทำให้กองทุนรวมมีผู้ถือหน่วยลงทุนที่เป็นผู้ลงทุนต่างด้าวถือหน่วยลงทุนเกินกว่าอัตราที่กำหนดด้วย

นอกจากนี้ บริษัทจัดการจะแจ้งหลักเกณฑ์ เรื่อง ห้ามมิให้มีการจัดสรรหน่วยลงทุนให้กับผู้ลงทุนต่างดาวเกินร้อยละ 49 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด ให้แก่นายหน้าค้าหลักทรัพย์ทราบก่อนมีการนำหน่วยลงทุนของกองทุนรวมจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เพื่อให้ นายหน้าค้าหลักทรัพย์ปฏิบัติให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ และจะดำเนินการให้การเสนอขายหน่วยลงทุนของกองทุนรวมเป็นไปตามหลักเกณฑ์ในเรื่องดังกล่าว

- (2) ในการเสนอขายและจัดสรรหน่วยลงทุนให้กับผู้จองซื้อพิเศษ หรือเจ้าของ ผู้ให้เช่า ผู้โอนสิทธิการเช่า หรือผู้ให้สิทธิในอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะลงทุน หรือกลุ่มบุคคลเดียวกัน บริษัทจัดการจะปฏิบัติดังต่อไปนี้
- (ก) เสนอขายและจัดสรรหน่วยลงทุนให้แก่บุคคลดังกล่าวรวมกันไม่เกินร้อยละ 50 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด ตามที่ได้มีการระบุชื่อหรือลักษณะของผู้ที่จะได้รับการจัดสรรหน่วยลงทุนกรณีดังกล่าวไว้อย่างชัดเจนในโครงการและหนังสือชี้ชวนส่วนสรุปข้อมูลสำคัญ เว้นแต่เป็นกรณีเข้าข้อยกเว้นตาม (ข) และ (ค)
  - (ข) ในกรณีที่ผู้จองซื้อพิเศษได้รับการจัดสรรหน่วยลงทุนตาม (ก) แล้ว บริษัทจัดการจะเสนอขายและจัดสรรหน่วยลงทุนในส่วนของผู้จองซื้อทั่วไปให้แก่บุคคลดังกล่าวอีกไม่ได้ เว้นแต่เป็นการเสนอขายและจัดสรรหน่วยลงทุนที่เหลือจากการจองซื้อของผู้จองซื้อทั่วไปและผู้จองซื้อประเภทกองทุน
  - (ค) ในกรณีที่เจ้าของ ผู้ให้เช่า ผู้โอนสิทธิการเช่า หรือผู้ให้สิทธิในอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะลงทุน หรือกลุ่มบุคคลเดียวกันของบุคคลดังกล่าว ได้รับการจัดสรรหน่วยลงทุนตาม (ก) แล้ว บริษัทจัดการจะเสนอขายและจัดสรรหน่วยลงทุนในส่วนของผู้จองซื้อทั่วไปและผู้จองซื้อประเภทกองทุนให้แก่บุคคลดังกล่าวอีกไม่ได้ เว้นแต่เป็นการเสนอขายและจัดสรรหน่วยลงทุนในส่วนของผู้จองซื้อทั่วไปที่เหลือจากการจองซื้อของผู้จองซื้อทั่วไปและผู้จองซื้อประเภทกองทุน และผู้จองซื้อพิเศษตาม (ข)

ในกรณีที่อสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะลงทุนเป็นสิทธิเก็บกินหรือสิทธิเหนือพื้นดิน บริษัทจัดการจะนำหลักเกณฑ์การจัดสรรหน่วยลงทุนตามวรรคหนึ่งมาใช้บังคับกับเจ้าของที่ดินหรือทรัพย์สินที่เกี่ยวกับสิทธิดังกล่าวด้วย



## 8. การออกและส่งมอบเอกสารแสดงสิทธิในหน่วยลงทุน

### 8.1 รูปแบบของเอกสารสิทธิแสดงสิทธิในหน่วยลงทุน

บริษัทจัดการจะดำเนินการออกเอกสารแสดงสิทธิในหน่วยลงทุนตามที่คุณแจ้งชื่อได้ระบุในเอกสารการจองชื่อว่าจะเลือกรับเอกสารแสดงสิทธิในหน่วยลงทุนแบบใดแบบหนึ่งดังต่อไปนี้

1. ใบหน่วยลงทุน
2. ระบบไร้ใบหน่วยลงทุน (Scripless)
3. หนังสือรับรองสิทธิในหน่วยลงทุน (ถ้ามี)
4. สมุดบัญชีแสดงสิทธิในหน่วยลงทุน (ถ้ามี)

### 8.2 เงื่อนไขการออกเอกสารแสดงสิทธิในหน่วยลงทุน หนังสือรับรองสิทธิในหน่วยลงทุน สมุดบัญชีแสดงสิทธิในหน่วยลงทุนและระยะเวลาการส่งมอบ

นายทะเบียนหน่วยลงทุนจะจัดแจ้งชื่อผู้จองชื่อหน่วยลงทุนที่ได้รับการจัดสรรหน่วยลงทุนเป็นผู้ถือหน่วยลงทุนในทะเบียนผู้ถือหน่วยลงทุน ทั้งนี้ ข้อมูลของผู้ถือหน่วยลงทุนที่ปรากฏในทะเบียนผู้ถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวมให้ถือเป็นหลักฐานที่ถูกต้องเกี่ยวกับสิทธิในหน่วยลงทุนของกองทุนรวม

กรณีใบหน่วยลงทุน หนังสือรับรองสิทธิในหน่วยลงทุน หรือสมุดบัญชีแสดงสิทธิในหน่วยลงทุน

นายทะเบียนหน่วยลงทุนจะส่งมอบใบหน่วยลงทุน หรือหนังสือรับรองสิทธิในหน่วยลงทุน หรือสมุดบัญชีแสดงสิทธิในหน่วยลงทุนที่มีรายการตามที่คณะกรรมการ ก.ล.ต. ประกาศกำหนดให้แก่ผู้จองชื่อที่แสดงความจำนงขอรับใบหน่วยลงทุนภายในเวลา 30 วันนับตั้งแต่วันที่ถัดจากวันจดทะเบียนกองทุนทรัพย์สินเป็นกองทุนรวม

ในกรณีที่มีการเพิ่มเงินทุนของกองทุนรวม นายทะเบียนหน่วยลงทุนจะส่งมอบใบหน่วยลงทุน หรือหนังสือรับรองสิทธิในหน่วยลงทุน หรือสมุดบัญชีแสดงสิทธิในหน่วยลงทุนที่มีรายการตามที่คณะกรรมการ ก.ล.ต. ประกาศกำหนด ให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนที่แสดงความจำนงขอรับใบหน่วยลงทุนภายใน 30 วันนับตั้งแต่วันที่จดทะเบียนเพิ่มเงินทุนกับสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต.

ในกรณีที่มีการลดเงินทุนของกองทุนรวม นายทะเบียนหน่วยลงทุนจะดำเนินการบันทึกการลดมูลค่าที่ตราไว้ของหน่วยลงทุนในระบบทะเบียน โดยผู้ถือหน่วยลงทุนไม่ต้องส่งคืนใบหน่วยลงทุนหรือหนังสือรับรองสิทธิในหน่วยลงทุน หรือสมุดบัญชีแสดงสิทธิในหน่วยลงทุนต่อนายทะเบียนหน่วยลงทุน



ทั้งนี้ นายทะเบียนหน่วยลงทุนสงวนสิทธิในการคิดค่าธรรมเนียมในการออกใบหน่วยลงทุนหรือหนังสือรับรองสิทธิในหน่วยลงทุน หรือสมุดบัญชีแสดงสิทธิในหน่วยลงทุนตามที่กำหนดไว้ในโครงการ

ทั้งนี้ ผู้ถือหน่วยสามารถขอเปลี่ยนแปลงประเภทเอกสารสิทธิได้ตามความประสงค์ เพื่อเป็นหลักฐานการยืนยันการถือหน่วย การทำรายการซื้อหรือขายคืน หรือโอนหน่วยลงทุนของผู้จองซื้อหรือผู้ถือหน่วยลงทุน เช่น ใบหน่วยลงทุน และ/หรือหนังสือรับรองสิทธิในหน่วยลงทุน และ/หรือสมุดบัญชีแสดงสิทธิในหน่วยลงทุน

อย่างไรก็ตาม บริษัทจัดการของสงวนสิทธิในการปรับเปลี่ยนแก้ไข หรือเพิ่มเติมสำหรับรูปแบบหรือเงื่อนไขของเอกสารสิทธิดังกล่าวข้างต้น โดยบริษัทจัดการจะดำเนินการภายใต้ขอบเขตตามที่คณะกรรมการ ก.ล.ต. สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. และคณะกรรมการกำกับตลาดทุนประกาศกำหนด

#### กรณีระบบใบใบหน่วยลงทุน

ในกรณีที่นายทะเบียนหน่วยลงทุนได้บันทึกชื่อผู้จองซื้อหน่วยลงทุนในทะเบียนผู้ถือหน่วยลงทุนแล้ว นายทะเบียนอาจพิจารณาออกเอกสารแสดงสิทธิในหน่วยลงทุนรูปแบบใดรูปแบบหนึ่งให้กับผู้จองซื้อหน่วยลงทุนเพื่อเป็นหลักฐานการยืนยันการถือหน่วยลงทุน อย่างไรก็ตามผู้จองซื้อหน่วยลงทุนจะไม่สามารถทำรายการขายหน่วยลงทุนผ่านตลาดหลักทรัพย์ฯ เว้นแต่ผู้ถือหน่วยลงทุนได้ดำเนินการแจ้งความประสงค์ให้นายทะเบียนดำเนินการโอนหน่วยลงทุนไปเข้าบัญชีซื้อขายหลักทรัพย์ของผู้จองซื้อหน่วยลงทุน ซึ่งเปิดไว้กับบริษัทนายหน้าซื้อขายหลักทรัพย์เป็นการล่วงหน้าหรือตามที่ผู้จองซื้อแจ้งไว้ในใบจองซื้อหน่วยลงทุน ทั้งนี้ ตามหลักเกณฑ์ และเงื่อนไขที่บริษัทจัดการกำหนด

และในกรณีที่ผู้จองซื้อหน่วยลงทุนได้แจ้งความประสงค์ให้นายทะเบียนดำเนินการโอนหน่วยลงทุนไปเข้าบัญชีซื้อขายหลักทรัพย์ของผู้จองซื้อหน่วยลงทุน เพื่อการซื้อขายหลักทรัพย์ผ่านตลาดหลักทรัพย์ฯ นายทะเบียนหน่วยลงทุนจะนำหน่วยลงทุนฝากเข้าบัญชีหลักทรัพย์ของผู้จองซื้อผ่านนายหน้าซื้อขายหลักทรัพย์ (Broker) หรือนำหน่วยลงทุนฝากเข้าบัญชีหลักทรัพย์ของบุคคลที่ได้รับการแต่งตั้งจากบริษัทจัดการเพื่อผู้จองซื้ออื่นที่มีอยู่กับบริษัทสมาชิกของบริษัท ศูนย์รับฝากหลักทรัพย์ (ประเทศไทย) จำกัด ตามที่ผู้จองซื้อแจ้งไว้ในใบจองซื้อหน่วยลงทุนหน่วยลงทุน และระยะเวลาการส่งมอบได้ โดยไม่ถือว่าเป็นการแก้ไขโครงการจัดการกองทุนรวม และไม่ถือว่าเป็นการดำเนินการที่ผิดไปจากรายละเอียดโครงการเดิม

## 9. ช่องทางที่ผู้ลงทุนสามารถทราบข้อมูลเกี่ยวกับมูลค่าหน่วยลงทุน

### สำหรับราคาซื้อขายหน่วยลงทุน

ผู้ลงทุนสามารถตรวจสอบราคาซื้อขายหน่วยลงทุนได้จาก Website ของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย: [www.set.or.th](http://www.set.or.th)

### สำหรับมูลค่าหน่วยลงทุน และมูลค่าทรัพย์สินสุทธิ

ผู้ถือหน่วยลงทุนสามารถติดตามได้จาก Website ของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย: [www.set.or.th](http://www.set.or.th) และ Website

ของบริษัทจัดการ: [www.scbam.com](http://www.scbam.com)

## 10. ช่องทางและวิธีการร้องเรียน

ผู้ลงทุนสามารถร้องเรียนได้โดยติดต่อบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด ฝ่ายลูกค้าสัมพันธ์ โทร.0-2949-1500 หรือสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. (Help Center) โทร.0-2263-6000

## 11. การจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

ภายหลังจากบริษัทจัดการได้ดำเนินการจดทะเบียนกองทรัพย์สินเป็นกองทุนรวมต่อสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. เรียบร้อยแล้ว บริษัทจัดการจะดำเนินการยื่นคำขอต่อตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เพื่อขอให้พิจารณารับหน่วยลงทุนของกองทุนรวมเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียน ภายใน 30 วันนับแต่วันจดทะเบียนกองทรัพย์สินเป็นกองทุนรวม

เมื่อนำหน่วยลงทุนไปจดทะเบียนเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยเรียบร้อยแล้ว ผู้ถือหน่วยลงทุนจะสามารถทำการซื้อ/ขายหน่วยลงทุนผ่านระบบ “การซื้อขายหน่วยลงทุนจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย” ได้ โดยปฏิบัติตามกฎ ระเบียบ และวิธีปฏิบัติของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

## 12. ผู้ดูแลผลประโยชน์

ชื่อ : ธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน)

ที่อยู่ : เลขที่ 1 ซอยกสิกรไทย ถนนราษฎร์บูรณะ แขวงราษฎร์บูรณะ เขตราษฎร์บูรณะ กรุงเทพมหานคร 10140

โทรศัพท์ : 0-2470-3201

โทรสาร : 0-2470-1996-7



หรือบุคคลอื่นที่มีหน้าที่ คุณสมบัติและไม่มีลักษณะต้องห้ามตามประกาศสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ว่าด้วยคุณสมบัติของผู้ดูแลผลประโยชน์ของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ โดยบริษัทจัดการจะขอความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ต่อไป

### 13. บริษัทประเมินค่าทรัพย์สิน

ชื่อ : **บริษัท บรูค เรียวเอสเตท จำกัด**  
 ที่อยู่ : ชั้น 20 เลขที่ 2005-6 อาคารเดอะ มิลเลนเนีย ทาวเวอร์  
 เลขที่ 62 ถนนหลังสวน เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร 10330  
 โทรศัพท์ : 0-2652-6300  
 โทรสาร : 0-2652-6399

ชื่อ : **บริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด**  
 ที่อยู่ : 65/192 ชั้น 23 อาคารชานาญ เพ็ญชาติ บิสิเนส เซ็นเตอร์  
 ถนนพระราม 9 เขตห้วยขวาง กรุงเทพมหานคร 10320  
 โทรศัพท์ : 0-2643-8223  
 โทรสาร : 0-2643-8224

ในการประเมินค่าทรัพย์สินที่กองทุนรวมจะลงทุน บริษัทจัดการได้ทำการแต่งตั้งบริษัทประเมินค่าทรัพย์สิน ซึ่งเป็นบริษัทประเมินค่าทรัพย์สินที่อยู่ในบัญชีรายชื่อที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. จำนวน 2 ราย เพื่อทำการประเมินค่าทรัพย์สินที่กองทุนจะลงทุน

อนึ่ง บริษัทจัดการจะแต่งตั้งบริษัทประเมินค่าทรัพย์สินที่อยู่ในบัญชีรายชื่อที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. เพื่อทำหน้าที่เป็นผู้ประเมินค่าหรือทำการสอบทานการประเมินค่าทรัพย์สินของกองทุนรวมในครั้งต่อไป โดยบริษัทจัดการจะไม่แต่งตั้งบริษัทประเมินค่าทรัพย์สินรายใดรายหนึ่งให้ทำการประเมินค่าอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เดียวกัน ติดต่อกันเกิน 2 ครั้ง

#### 14. ข้อมูลผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์/ผู้บริหารทรัพย์สิน

##### 14.1 ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

ไม่มี

##### 14.2 ผู้บริหารทรัพย์สิน

บริษัท เอราวัณ โกรท เมเนจเม้นท์ จำกัด ในฐานะผู้เช่าจะดำเนินการแต่งตั้งให้แอดคอคอร์เป็นผู้บริหารทรัพย์สิน โดยแอดคอคอร์เป็นบริษัทมหาชนที่จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์หลักที่ประเทศฝรั่งเศส โดย ณ วันที่ 26 พฤศจิกายน พ.ศ. 2555 บริษัทมีมูลค่าทางตลาดหลักทรัพย์ประมาณ 5,720 ล้านยูโร หรือ ประมาณ 227,346 ล้านบาท (ข้อมูลจาก Bloomberg)

ธุรกิจหลักของกลุ่มแอดคอคอร์คือ การพัฒนา ลงทุน และรับจ้างบริหารโรงแรม รวมถึงการให้สิทธิในการบริหารโรงแรม (ธุรกิจประเภทแฟรนไชส์) โดยจากประสบการณ์ที่สะสมมากกว่า 45 ปี ทำให้ แอดคอคอร์เป็นหนึ่งในบริษัทรับจ้างบริหารโรงแรมชั้นนำของโลก ซึ่ง ณ วันที่ 30 มิถุนายน พ.ศ. 2555 แอดคอคอร์บริหารโรงแรมกว่า 3,500 โรงแรมหรือมากกว่า 440,000 ห้อง ใน 92 ประเทศ มีพนักงานมากกว่า 160,000 คน และมีผู้ถือบัตรสมาชิกจำนวนถึง 9.4 ล้านคน (ข้อมูลจาก [www.accor.com](http://www.accor.com))

แอดคอคอร์มีการบริหารจัดการโรงแรมภายใต้แบรนด์ต่าง ๆ ตามระดับของโรงแรมซึ่งได้แก่ ระดับประหยัด (ภายใต้แบรนด์ไอบิส และเอดาจิโอ) ระดับกลาง (ภายใต้แบรนด์โนโวเทล และเมอร์เคียว) ระดับบน (ภายใต้แบรนด์พูลแมน และเอ็ม แกลลอรี) และระดับหรูหรา (ภายใต้แบรนด์โซฟีเทล) โดยเมื่อเทียบกับแบรนด์ของโรงแรมอื่นๆ ภายใต้การบริหารของแอดคอคอร์ แบรนด์ไอบิสมีจำนวนโรงแรมทั่วโลกมากที่สุดกว่า 1,000 โรงแรมใน 55 ประเทศ (ข้อมูลจาก [www.accor.com](http://www.accor.com))

โดยแอดคอคอร์มีประสบการณ์ในการบริหารโรงแรมในประเทศไทยเป็นเวลายาวนาน และในปัจจุบัน แอดคอคอร์เป็นผู้บริหารโรงแรมทั้งหมดจำนวน 56 แห่ง (ข้อมูล ณ วันที่ 30 พฤศจิกายน พ.ศ. 2555) ในหลายทำเลที่เป็นแหล่งท่องเที่ยวสำคัญของประเทศไทย และมีการบริหารแบรนด์ของโรงแรมที่หลากหลายตามความเหมาะสมของตลาด และตามความต้องการของลูกค้า

15. **ที่ปรึกษาทางการเงินและผู้รับประกันการจำหน่ายหน่วยลงทุน**

**ที่ปรึกษาทางการเงิน และผู้รับประกันการจำหน่าย**

ชื่อ : ธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน)

ที่อยู่ : 1. สำนักงานใหญ่ เลขที่ 9 ถนนรัชดาภิเษก แขวงจตุจักร เขตจตุจักร กรุงเทพมหานคร 10900  
2. และสาขาต่างๆ ทั่วประเทศ  
3. หน่วยงานวาณิชธนกิจ (Investment Banking)  
ชั้น 9 โชน B สำนักงานใหญ่ เลขที่ 9 ถนนรัชดาภิเษก แขวงจตุจักร เขตจตุจักร กรุงเทพมหานคร 10900

โทรศัพท์ : 0-2544-6679

โทรสาร : 0-2544-2185

**ผู้จัดจำหน่ายหน่วยลงทุน (ถ้ามี)**

บริษัทจัดการอาจแต่งตั้งผู้จัดจำหน่ายซึ่งเป็นนิติบุคคลที่ได้รับใบอนุญาตให้ประกอบธุรกิจหลักทรัพย์ประเภทการจัดจำหน่ายหลักทรัพย์เพื่อทำหน้าที่เป็นผู้จัดจำหน่ายหน่วยลงทุนของกองทุนรวมเพิ่มเติมในภายหลัง โดยบริษัทจัดการจะแจ้งการแต่งตั้งให้สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ทราบ และจะติดประกาศไว้ ณ ที่เปิดเผยของบริษัทจัดการและผู้จัดการการจัดจำหน่ายและรับประกันการจำหน่ายหน่วยลงทุน

**ผู้สนับสนุนการขายหน่วยลงทุน (ถ้ามี)**

บริษัทจัดการอาจแต่งตั้งผู้สนับสนุนการขายหน่วยลงทุนเพิ่มเติมในภายหลัง ซึ่งเป็นบุคคลธรรมดาหรือนิติบุคคลที่สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ได้ให้ความเห็นชอบเพื่อทำหน้าที่เป็นผู้สนับสนุนการขายของกองทุนรวม และบริษัทจัดการจะแจ้งการแต่งตั้งให้สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ทราบ และจะติดประกาศไว้ ณ ที่เปิดเผยของบริษัทจัดการและผู้จัดการการจัดจำหน่ายและรับประกันการจำหน่ายหน่วยลงทุน

16. **นายทะเบียนหน่วยลงทุน**

ชื่อ : ธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน)

ที่อยู่ : ธนาคารไทยพาณิชย์ (สาขาชิดลม)  
สายงานปฏิบัติการธุรกรรมการเงินและหลักทรัพย์

ที่มบริการทะเบียนหลักทรัพย์ 1 อาคาร 2 ชั้น 3 เลขที่ 1060 ถนนเพชรบุรีตัดใหม่  
แขวงมักกะสัน เขตราชเทวี กรุงเทพมหานคร 10400

โทรศัพท์ : 0-2256-2323-8

โทรสาร : 0-2256-2405-6

หรือบุคคลอื่นที่ได้รับอนุญาตให้บริการเป็นนายทะเบียนหลักทรัพย์จากคณะกรรมการ ก.ล.ต. โดยบริษัทจัดการจะแจ้งให้  
สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ทราบ

### 17. ผู้สอบบัญชี

ชื่อ : วรรณภาพ จงพิรอดชานนท์  
ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตทะเบียนเลขที่ 4098

ที่อยู่ : บริษัท เคพีเอ็มจี ภูมิภาคไทย สอบบัญชี จำกัด  
เอ็มไพร์ ทาวเวอร์ 195 ถนนสาทรใต้ กรุงเทพมหานคร 10120

โทรศัพท์ : 0-2677-2000

โทรสาร : 0-2677-2222

หรือบุคคลอื่นที่ได้รับความเห็นชอบตามประกาศว่าด้วยการให้ความเห็นชอบผู้สอบบัญชี เพื่อเป็นผู้สอบบัญชีของกองทุนรวม  
และที่ได้มีการแก้ไขเพิ่มเติม รวมทั้งกฎหมายหลักทรัพย์และ/หรือกฎหมายอื่นใดที่เกี่ยวข้องโดยบริษัทจัดการจะแจ้งให้  
สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ทราบ



## ความเสี่ยงจากการลงทุนในกองทุนรวม

การลงทุนในหน่วยลงทุนของกองทุนรวมมีความเสี่ยง ผู้ลงทุนควรพิจารณารายละเอียดที่ระบุไว้ในโครงการฉบับนี้อย่างรอบคอบ โดยเฉพาะอย่างยิ่งปัจจัยความเสี่ยงดังรายละเอียดข้างทำยนี้ก่อนตัดสินใจในการซื้อหน่วยลงทุนของกองทุนรวม

ข้อความดังต่อไปนี้แสดงถึงปัจจัยความเสี่ยงที่มีนัยสำคัญบางประการอันอาจมีผลกระทบต่อกองทุนรวมหรือราคาหน่วยลงทุนของกองทุนรวม และนอกจากปัจจัยความเสี่ยงที่ปรากฏในโครงการฉบับนี้แล้วยังอาจมีปัจจัยความเสี่ยงอื่นๆ ซึ่งกองทุนรวมไม่อาจทราบได้ในขณะนี้หรือเป็นความเสี่ยงที่กองทุนรวมพิจารณาในขณะนี้ว่าไม่เป็นสาระสำคัญ แต่ความเสี่ยงดังกล่าวอาจเป็นปัจจัยความเสี่ยงที่มีนัยสำคัญต่อไปในอนาคต ความเสี่ยงทั้งหลายที่ปรากฏในโครงการฉบับนี้และความเสี่ยงที่อาจมีขึ้นในอนาคตอาจมีผลกระทบต่ออย่างมีนัยสำคัญต่อธุรกิจ ผลการดำเนินงาน และสถานะทางการเงินของกองทุนรวม

คำอธิบายเกี่ยวกับแนวทางการบริหารเพื่อลดความเสี่ยง มาตรการในการป้องกันความเสี่ยง และ/หรือ ความสามารถของกองทุนรวมในการลดความเสี่ยงข้อใดข้อหนึ่งไม่ถือเป็นคำรับรองของกองทุนรวมว่า กองทุนรวมจะดำเนินมาตรการในการป้องกันความเสี่ยงตามที่กำหนดไว้ได้ทั้งหมดหรือบางส่วนและไม่ถือเป็นข้อยืนยันว่าความเสี่ยงต่างๆ ตามที่ระบุในโครงการฉบับนี้จะลดลงหรือทำให้หมดไป ทั้งนี้ เนื่องจากความสำเร็จ และ/หรือ ความสามารถในการลดความเสี่ยงยังขึ้นอยู่กับปัจจัยหลายประการที่อยู่นอกเหนือการควบคุมของกองทุนรวม

ข้อความในลักษณะที่เป็นการคาดการณ์ในอนาคต (Forward-Looking Statements) ที่ปรากฏในรายละเอียดโครงการฉบับนี้ เช่น การใช้ถ้อยคำว่า “เชื่อว่า” “คาดว่า” “คาดการณ์ว่า” “มีแผนจะ” “ตั้งใจ” “ประมาณ” หรือประมาณการทางการเงินโครงการในอนาคต การคาดการณ์เกี่ยวกับผลประกอบการธุรกิจ แผนการขยายธุรกิจ การเปลี่ยนแปลงของกฎหมายที่เกี่ยวข้องในการประกอบธุรกิจของกองทุนรวม นโยบายของรัฐ เป็นต้น เป็นการคาดการณ์ถึงเหตุการณ์ในอนาคต อันเป็นความเห็นของบริษัทจัดการกองทุน ที่ปรึกษาทางการเงิน ผู้รับประกันการจัดจำหน่ายหน่วยลงทุน หรือบุคคลใดๆ มิได้เป็นการรับรองความถูกต้องของสมมติฐาน รวมถึงมิได้เป็นการรับรองผลการประกอบการหรือเหตุการณ์ในอนาคตดังกล่าว อีกทั้งมิได้เป็นการรับประกันและ/หรือรับรองว่าผลการดำเนินงานจริงที่จะเกิดขึ้นในอนาคตจะเป็นไปตามประมาณการงบกำไรขาดทุน นอกจากนี้ ผลการดำเนินงานที่เกิดขึ้นจริงกับการคาดการณ์หรือคาดคะเนอาจมีความแตกต่างอย่างมีนัยสำคัญ

ข้อมูลในส่วนนี้ที่อ้างถึงหรือเกี่ยวข้องกับรัฐบาล หน่วยงานราชการหรือเศรษฐกิจอาจเป็นข้อมูลที่รวบรวมมาจากข้อมูลที่มีการเปิดเผยหรือจากสิ่งพิมพ์ของรัฐบาล หน่วยงานราชการหรือจากแหล่งข้อมูลอื่นๆ โดยที่กองทุนรวมอาจไม่สามารถตรวจสอบหรือรับรองความถูกต้องของข้อมูลดังกล่าวได้

เนื่องจากผลตอบแทนในการลงทุนในหน่วยลงทุนของกองทุนรวมเป็นผลตอบแทนในระยะยาว ผู้ลงทุนจึงไม่ควรคาดหวังที่จะได้รับผลตอบแทนในระยะสั้น นอกจากนี้ ราคาเสนอขายของหน่วยลงทุนกับมูลค่าของหน่วยลงทุนในอนาคตอาจลดต่ำลง

หรือสูงขึ้น ผู้ลงทุนอาจไม่ได้รับคืนต้นทุนในการลงทุน ดังนั้น ผู้ที่ประสงค์จะซื้อหน่วยลงทุนจึงควรปรึกษาที่ปรึกษาที่เกี่ยวข้องเพื่อขอคำปรึกษาเกี่ยวกับการลงทุนในหน่วยลงทุนของกองทุนรวมก่อนตัดสินใจลงทุนในหน่วยลงทุน

### **ความเสี่ยงที่เกิดจากการดำเนินงานของกองทุนรวม**

#### **1) ความเสี่ยงจากสัญญา**

ในการลงทุนและบริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวม บริษัทจัดการจะเข้าทำสัญญาซื้อขายทรัพย์สินที่มีทั้งอสังหาริมทรัพย์และสังหาริมทรัพย์สัญญาให้เช่าที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ และสัญญาตกลงกระทำการ และ/หรือ สัญญาต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องเนื่องกับการลงทุนและการบริหารจัดการทรัพย์สินของกองทุนรวมเพื่อประโยชน์ในการจัดหาผลประโยชน์ในอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวม และดำเนินการใดๆ เพื่อให้ให้คู่สัญญาปฏิบัติตามข้อกำหนดในสัญญา

อย่างไรก็ดี ถึงแม้จะมีข้อกำหนดในสัญญา คู่สัญญาอาจปฏิบัติผิดสัญญาหรือเกิดเหตุการณ์ใด ๆ อันเป็นเหตุแห่งการเลิกหรือผิดสัญญาได้ ในกรณีเช่นว่านี้ แม้กองทุนรวมจะมีสิทธิที่จะบอกเลิกสัญญา เรียกค่าเสียหาย ตลอดจนเรียกค่าขาดประโยชน์และเรียกดอกเบี้ยเพื่อให้ได้มาซึ่งทรัพย์สินตามที่กองทุนรวมชำระราคาไปแล้วก็ตาม แต่กองทุนรวมอาจไม่สามารถบังคับให้เป็นไปตามสิทธิของกองทุนรวมตามข้อกำหนดในสัญญา หรือคู่สัญญาอาจปฏิเสธไม่ชำระค่าเสียหายตามที่กองทุนรวมเรียกร้อง ดังนั้น กองทุนรวมจึงอาจต้องนำเรื่องดังกล่าวเข้าสู่กระบวนการยุติธรรมโดยการฟ้องร้องต่อศาลที่เกี่ยวข้อง ซึ่งการดำเนินการดังกล่าว บริษัทจัดการไม่สามารถคาดการณ์ได้ถึงระยะเวลาและผลกระทบในการดำเนินการ รวมถึงจำนวนเงินที่กองทุนรวมจะได้รับชดเชย เยียวยา จากความเสียหายต่าง ๆ ดังกล่าวนอกจากนี้ ผลแห่งคดีขึ้นอยู่กับดุลพินิจของศาลที่เกี่ยวข้อง และถึงแม้ศาลจะมีคำพิพากษาให้กองทุนรวมชนะคดี กองทุนรวมอาจไม่สามารถบังคับให้เป็นไปตามคำพิพากษาของศาลได้ ผู้ถือหน่วยลงทุนจึงมีความเสี่ยงที่จะไม่ได้รับผลตอบแทนตามจำนวนหรือภายในระยะเวลาที่คาดการณ์ไว้

#### **2) ความเสี่ยงจากการประกันภัย**

การประกอบธุรกิจของกองทุนรวมมีความเสี่ยงด้านการดำเนินการและการใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุนครั้งแรกเนื่องจากแม้ว่ากองทุนรวมจะต้องจัดให้มีการประกันภัยในทรัพย์สินที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุนครั้งแรกอย่างเพียงพอและเหมาะสมตามข้อกำหนดของกฎหมายที่เกี่ยวข้องแล้วก็ตาม แต่กองทุนรวมอาจไม่สามารถจัดทำประกันภัยที่คุ้มครองความเสี่ยงบางประเภทที่อาจเกิดขึ้นได้เช่นความสูญเสียจากสงคราม (หรือแม้ว่ากองทุนรวมสามารถจัดหาประกันภัยแต่อัตราเบี้ยประกันอาจไม่คุ้มกับผลประโยชน์ทางเศรษฐกิจที่กองทุนรวมอาจได้รับ) หรือกองทุนรวมอาจไม่สามารถใช้สิทธิเรียกร้องตามที่ระบุในกรมธรรม์ประกันภัยที่เกี่ยวข้องได้ไม่ว่าทั้งหมดหรือบางส่วน หรืออาจเกิดความล่าช้าในการชดเชยความเสียหายตามกรมธรรม์ประกันภัยดังกล่าวได้โดยที่ไม่ใช่ความผิดของกองทุนรวม



กองทุนรวมอาจมีความเสี่ยงจากความเสี่ยงทางการเงิน เมื่อเกิดเหตุการณ์ร้ายแรงที่กองทุนรวมอาจไม่ได้รับการชดเชย ความเสียหายอย่างเพียงพอหรือไม่สามารถจัดให้มีการประกันภัยประเภทดังกล่าวได้ ซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อ ผลตอบแทนที่ผู้ถือหน่วยลงทุนคาดว่าจะได้รับ

อย่างไรก็ตาม บริษัทจัดการจะดำเนินการให้กองทุนรวมเป็นผู้ร่วมรับผิดชอบประโยชน์ภายใต้การประกันภัยในกรณีต่างๆ ตามแนวทางที่ได้เปิดเผยไว้ในหัวข้อ 9 การประกันภัยของทรัพย์สินที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุนครั้งแรก

### 3) ความเสี่ยงจากความสามารถในการชำระค่าเช่าของผู้เช่า

ค่าเช่าที่กองทุนรวมจะได้รับจากบริษัท เอรಾವัน โกรท เมเนจเม้นท์ จำกัด ตามสัญญาเช่าจะเป็นที่มาของรายได้หลัก เพียงแห่งเดียวของกองทุนรวม รายได้ของกองทุนรวมอาจได้รับผลกระทบโดยตรงหากบริษัท เอรಾವัน โกรท เมเนจเม้นท์ จำกัด มีปัญหาทางการเงินซึ่งส่งผลกระทบต่อความสามารถในการชำระค่าเช่า หรือบริษัท เอรಾವัน โกรท เมเนจเม้นท์ จำกัด ไม่ชำระค่าเช่า หรือบริษัท เอรಾವัน โกรท เมเนจเม้นท์ จำกัด ยอมยกเลิกสัญญาเช่าก่อนกำหนด และกองทุนรวมไม่สามารถหาผู้เช่ารายใหม่มาทดแทนบริษัท เอรಾವัน โกรท เมเนจเม้นท์ จำกัด ได้

อย่างไรก็ตาม กองทุนรวมได้จัดให้มีการรับประกันรายได้ค่าเช่าขั้นต่ำเป็นระยะเวลา 4 ปีเพื่อป้องกันผลกระทบดังกล่าว อีกทั้งกองทุนรวมสามารถใช้สิทธิในการยกเลิกสัญญาเช่าที่มีอยู่กับบริษัท เอรಾವัน โกรท เมเนจเม้นท์ จำกัด ในกรณีที่ บริษัท เอรಾವัน โกรท เมเนจเม้นท์ จำกัด ทำผิดสัญญาและสามารถนำทรัพย์สินที่กองทุนรวมเข้าลงทุนมาให้ผู้อื่นเช่า หรือขายทอดตลาดได้

นอกจากการรับประกันรายได้ค่าเช่าขั้นต่ำ กองทุนรวมมีมาตรการต่างๆ ในการควบคุมการดำเนินธุรกิจของบริษัท เอรಾವัน โกรท เมเนจเม้นท์ จำกัด ซึ่งเป็นหน้าที่ที่บริษัท เอรಾವัน โกรท เมเนจเม้นท์ จำกัด จะต้องปฏิบัติตามภายใต้ สัญญาเช่าในฐานะผู้เช่า เช่น บริษัท เอรಾವัน โกรท เมเนจเม้นท์ จำกัด จะไม่ให้กู้หรือให้สินเชื่อใดๆ แก่ บุคคลภายนอก วันแต่เป็นการให้กู้แก่ผู้ถือหุ้นหรือกองทุนรวมที่ไม่กระทบกับความสามารถในการชำระค่าเช่า และบริษัท เอรಾವัน โกรท เมเนจเม้นท์ จำกัด จะไม่เข้าค้ำประกันบุคคลใดๆ วันแต่ เป็นการดำเนินการตามปกติวิสัย ของธุรกิจ หรือเมื่อได้รับอนุญาตจากกองทุนรวม

### 4) ความเสี่ยงจากฐานะทางการเงินของผู้รับประกันรายได้ค่าเช่าขั้นต่ำ

ถึงแม้ว่ากองทุนรวมจะได้รับการรับประกันค่าเช่าขั้นต่ำตลอดระยะเวลา 4 ปีแรกของการลงทุน ตามรายละเอียดที่เปิดเผยใน หัวข้อ 7 การรับประกันรายได้ค่าเช่าขั้นต่ำจากผู้รับประกันรายได้ของกองทุนรวม ERAWAN ซึ่งเป็นผู้รับประกันรายได้มิได้ จัดให้มีหนังสือค้ำประกันของธนาคารพาณิชย์หรือหลักประกันอื่นที่เทียบเท่า ซึ่งครอบคลุมตามจำนวนและระยะเวลาที่ผู้ รับประกันรายได้ได้รับประกันไว้ ดังนั้น กองทุนรวมอาจมีความเสี่ยงในกรณีที่ ERAWAN ประสบปัญหาทางการเงินและ



ไม่สามารถให้การสนับสนุนทางการเงินกับบริษัท เอรಾವัน โกรท เมเนจเม้นท์ จำกัด ในการชำระค่าเช่าขั้นต่ำที่ได้  
รับประกันไว้ให้แก่กองทุนรวมได้

อย่างไรก็ตาม ทางบริษัทจัดการได้วิเคราะห์ห้วงการเงินของ ERAWAN (รายละเอียดตามภาคผนวก) และมีความเห็นว่า  
ผู้รับประกันค่าเช่าขั้นต่ำมีฐานะทางการเงินที่มั่นคงพอที่จะปฏิบัติตามการประกันได้

#### 5) ความเสี่ยงเกี่ยวกับใบอนุญาตประกอบกิจการ

ผู้เช่าจะรับโอนหรือดำเนินกิจการเพื่อให้ได้รับใบอนุญาตเปิดโรงแรมจากกระทรวงมหาดไทยเพื่อใช้ในการประกอบกิจการ  
โรงแรม หากผู้เช่าไม่ได้รับใบอนุญาตเปิดโรงแรมหรือใบอนุญาตเปิดโรงแรมของผู้เช่าถูกยกเลิกหรือไม่มีการต่ออายุ จะมี  
ผลกระทบในทางลบต่อผู้เช่า กล่าวคือจะทำให้ผู้เช่าไม่สามารถดำเนินกิจการโรงแรมต่อไปได้ ทั้งนี้ อาจเป็นผลให้ผู้เช่าไม่  
สามารถปฏิบัติตามข้อกำหนดและหน้าที่ภายใต้สัญญาเช่ากับกองทุนรวมได้

การที่ผู้เช่าไม่สามารถปฏิบัติตามข้อกำหนดและหน้าที่ภายใต้สัญญาเช่ากับกองทุนรวมได้จะเป็นเหตุเลิกสัญญา โดย  
กองทุนรวมจะมีสิทธิที่จะเลิกสัญญาเช่าได้ และกองทุนรวมจะมีสิทธิในการเรียกร้องค่าเสียหายตามกฎหมายเนื่องจาก  
การผิดสัญญา อนึ่ง จนกว่ากองทุนรวมจะดำเนินการหาคู่สัญญารายใหม่แทนผู้เช่าและสามารถเจรจาตกลงกับคู่สัญญา  
รายใหม่ได้สำเร็จ กระแสรายได้ของกองทุนอาจหยุดชะงักหรือลดลง ซึ่งอาจมีผลกระทบในทางลบอย่างมีนัยสำคัญต่อผล  
ประกอบการของกองทุนรวม

#### 6) ความเสี่ยงที่อาจเกิดขึ้นจากการกู้ยืมเงิน

ในกรณีที่กองทุนรวมได้ดำเนินการให้มีการกู้ยืมเงินตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดไว้ในโครงการ กองทุนรวมอาจมีความเสี่ยง  
เกิดขึ้นจากการกู้ยืมเงินดังกล่าวได้ เนื่องจากการเปลี่ยนแปลงของภาวะเศรษฐกิจ อัตราดอกเบี้ยและความสามารถในการ  
ชำระหนี้ของคู่สัญญาที่เกี่ยวข้องซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อภาระดำเนินงานของกองทุนรวม ทำให้กองทุนรวมมีสภาพ  
คล่องไม่เพียงพอ รวมถึงกองทุนรวมอาจมีความเสี่ยงจากความสามารถในการชำระคืนเงินต้นและดอกเบี้ยลดลง และ  
อาจส่งผลกระทบต่อความสามารถของกองทุนรวมในการจ่ายเงินปันผลให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุน ทั้งนี้ กองทุนรวมจะใช้  
ความพยายามในการดำเนินการใดๆ เพื่อลดความเสี่ยงดังกล่าว เช่นการป้องกันความเสี่ยงจากความผันผวนของอัตรา  
ดอกเบี้ย หรือการขอขยายระยะเวลาการชำระหนี้เป็นต้น อย่างไรก็ตาม การดำเนินการใดๆดังกล่าว กองทุนรวมจะ  
ดำเนินการโดยคำนึงถึงประโยชน์สูงสุดของผู้ถือหน่วยลงทุนเป็นสำคัญ

อย่างไรก็ดี ความเสี่ยงดังกล่าวอาจมีผลกระทบต่อภาระงานค่อนข้างต่ำ เนื่องจากกองทุนรวมไม่สามารถกู้ยืมเงินได้  
มากกว่าร้อยละ 10 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทุนรวม ตามประกาศสำนักงาน ก.ล.ต.



7) ความขัดแย้งทางผลประโยชน์ระหว่างกองทุนรวมเจ้าของอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุนครั้งแรก และผู้เช่าประกอบกิจการโรงแรม ที่อาจก่อให้เกิดผลกระทบต่อการทำงานของกองทุนรวม

แม้ว่าบริษัทจัดการจะได้กำหนดบทบาทและขอบเขตการปฏิบัติหน้าที่ของบริษัท เอราวัณ โกรท เมเนจเม้นท์ จำกัด ในฐานะผู้เช่าอสังหาริมทรัพย์และผู้ประกอบกิจการในการจัดการทรัพย์สินที่กองทุนรวมจะลงทุนอย่างระมัดระวัง ความขัดแย้งทางผลประโยชน์ระหว่างกองทุนรวมกับบุคคลต่างๆ ดังกล่าวข้างต้นยังอาจเกิดขึ้นได้เนื่องจาก ERAWAN ซึ่งเดิมถือกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุนครั้งแรก และเป็นบริษัทแม่ของบริษัท เอราวัณ โกรท เมเนจเม้นท์ จำกัด มีธุรกิจหลักคือการพัฒนาและลงทุนในโรงแรม โดย ณ วันที่ 31 ธันวาคมพ.ศ. 2555 ERAWAN เป็นเจ้าของโรงแรมที่เปิดให้บริการแล้วจำนวน 16 โรงแรม และอยู่ในระหว่างการก่อสร้างหรือตกแต่งเป็นจำนวน 2 โรงแรม (รวมโรงแรมไอบิส ป่าตอง และโรงแรมไอบิส พัทยา)

อย่างไรก็ตาม โรงแรมต่างๆ ที่ ERAWAN เป็นเจ้าของนั้นมีความแตกต่างกัน ไม่ว่าจะเป็นเรื่องของการทำเลที่ตั้ง ราคา การให้บริการ สถาปัตยกรรมและการตกแต่ง สิ่งอำนวยความสะดวก และขนาดของห้องพัก ซึ่งล้วนแต่เป็นปัจจัยสำคัญในการตัดสินใจใช้บริการของแขกผู้มาพัก ลูกค้านั้นเป็นผู้กำหนดและตัดสินใจที่จะเลือกเข้าพักอาศัยในโรงแรมที่ตรงกับความต้องการของตนเองเป็นหลัก จึงทำให้โอกาสที่จะเกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ดังกล่าวลดลง

ตัวอย่างเช่น โรงแรมไอบิส พัทยา ซึ่งเป็นทรัพย์สินที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุนครั้งแรกตั้งอยู่ใกล้กับโรงแรม ฮอลลิเดย์ อินน์ พัทยา ที่เป็นกรรมสิทธิ์ของ ERAWAN และไม่ได้จำหน่ายให้แก่กองทุนรวม ก็ไม่ได้ก่อให้เกิดผลกระทบต่อกองทุนรวมอย่างมีนัยสำคัญ เนื่องจากโรงแรมไอบิส พัทยา เป็นโรงแรมชั้นประหยัดที่มีค่าห้องพักเฉลี่ยที่ต่ำกว่าโรงแรมระดับกลาง เช่น โรงแรม ฮอลลิเดย์ อินน์ พัทยา เป็นอย่างมากในขณะเดียวกันหนึ่งในทรัพย์สินที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุนครั้งแรกคือ โรงแรมไอบิส ป่าตอง ซึ่งตั้งอยู่ในจังหวัดเดียวกันกับโรงแรมไอบิส กะตะ ที่เป็นกรรมสิทธิ์ของ ERAWAN และไม่ได้จำหน่ายให้แก่กองทุนรวม โดยแม้ว่าทั้งสองโรงแรมจะเป็นโรงแรมชั้นประหยัดภายใต้แบรนด์ไอบิสที่มีมาตรฐานการให้บริการเดียวกัน แต่โรงแรมทั้งสองแห่งตั้งอยู่คนละชายหาดที่ตั้งดูนักท่องเที่ยวต่างกัน โดยหาดป่าตองจะมีความคึกคักมากกว่าหาดกะตะ ดังนั้น กลุ่มลูกค้าของสองโรงแรมจึงแตกต่างกัน

ทั้งนี้ เนื่องจากธุรกิจหลักของ ERAWAN คือการพัฒนาและลงทุนในโรงแรม ในอนาคต ERAWAN อาจพัฒนาโรงแรมชั้นประหยัดและบริหารจัดการเอง หรือใช้แบรนด์โรงแรมชั้นประหยัดอื่นซึ่งอาจก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ระหว่างกองทุนรวมและ ERAWAN ดังนั้น บริษัทจัดการจึงไม่สามารถรับประกันได้ว่าผลประโยชน์ของกองทุนรวมจะไม่ขัดแย้งหรือด้อยกว่าผลประโยชน์ของ ERAWAN ในสถานการณ์ดังกล่าว

8) ความขัดแย้งทางผลประโยชน์ระหว่างกองทุนรวมกับผู้บริหารโรงแรมที่อาจก่อให้เกิดผลกระทบต่อการทำงานของกองทุนรวม

บริษัท เอรಾವัน โกรท เมเนจเม้นท์ จำกัด จะว่าจ้างแอดคอร์ดให้เป็นผู้บริหารโรงแรม โดยแอดคอร์ดเองมีธุรกิจหลักในการบริหารโรงแรมให้แก่ผู้ประกอบการรายอื่นที่อาจเป็นคู่แข่งทางตรงหรือทางอ้อมของทรัพย์สินที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุนครั้งแรก ซึ่ง ณ วันที่ 30 พฤศจิกายน พ.ศ.2555 แอดคอร์ดเป็นผู้บริหารโรงแรมในประเทศไทยทั้งหมดจำนวน 56 โรงแรม (รวมโรงแรมไอบิส ปาดอง และโรงแรมไอบิส พัทยา)

อย่างไรก็ดี โรงแรมที่แอดคอร์ดรับจ้างบริหารนั้นมีความหลากหลาย ไม่ว่าจะเป็นเรื่องของการทำเลที่ตั้ง ราคา การให้บริการ สถาปัตยกรรมและการตกแต่ง สิ่งอำนวยความสะดวก และขนาดของห้องพัก ซึ่งล้วนแต่เป็นปัจจัยสำคัญในการตัดสินใจเข้าใช้บริการของแขกผู้มาพัก ลูกค้านั้นเป็นผู้กำหนดและตัดสินใจที่จะเลือกเข้าพักอาศัยในโรงแรมที่ตรงกับความต้องการของตนเองเป็นหลัก จึงทำให้โอกาสที่จะเกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ดังกล่าวลดลง

ทั้งนี้ เนื่องจากธุรกิจหลักของแอดคอร์ดคือการรับจ้างบริหารโรงแรม ในอนาคตแอดคอร์ดอาจรับจ้างบริหารโรงแรมไอบิสที่มีได้มี ERAWAN เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์และมีที่ตั้งอยู่ใกล้เคียงกับทรัพย์สินที่กองทุนรวมจะลงทุนครั้งแรก ซึ่งอาจก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ระหว่างกองทุนรวมและแอดคอร์ด ดังนั้น บริษัทจัดการจึงไม่สามารถรับประกันได้ว่าผลประโยชน์ของกองทุนรวมจะไม่ขัดแย้งหรือด้อยกว่าผลประโยชน์ของแอดคอร์ดในสถานการณ์ดังกล่าว

9) ความเสี่ยงจากความเสียหายอันเกิดจากการผิดคำรับรองของ ERAWAN เกี่ยวกับสภาพอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุนครั้งแรก

ภายใน 1 ปี นับแต่วันที่กองทุนรวมเข้ารับโอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินที่กองทุนจะเข้าลงทุนครั้งแรก ERAWAN จะรับผิดชอบต่อความเสียหายและค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นจริงอันเกิดจากการผิดคำรับรองของ ERAWAN เกี่ยวกับสภาพอสังหาริมทรัพย์ เป็นจำนวนไม่เกินกว่าร้อยละ 2.5 ของราคาขายอสังหาริมทรัพย์แต่ละแห่ง (ซึ่งเป็นเงินจำนวนไม่เกิน 23.90 ล้านบาท และไม่เกิน 20.79 ล้านบาท สำหรับโรงแรมไอบิส ปาดองและโรงแรมไอบิส พัทยา) ภายหลังจากค่าสินไหมทดแทนใดๆ ที่กองทุนรวมได้รับจากบริษัทประกันภัยแล้ว ซึ่งเป็นการจำกัดสิทธิของกองทุนรวมในการเรียกร้องค่าเสียหายบนทรัพย์สินที่เกิดจากการผิดคำรับรองเกี่ยวกับสภาพอสังหาริมทรัพย์และกองทุนรวมยังมีความเสี่ยงจากการตรวจพบความเสียหายเกี่ยวกับสภาพอสังหาริมทรัพย์ภายหลังการครบกำหนดระยะเวลาที่ ERAWAN ตกลงจะรับผิดชอบได้ อย่างไรก็ตาม จากการสำรวจสภาพทรัพย์สินที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุนครั้งแรกและการศึกษารายงานตรวจสอบสภาพอาคารประจำปี พ.ศ. 2554 ที่จัดทำโดยผู้ตรวจสอบที่ได้รับอนุญาตจากกรมโยธาธิการและผังเมือง บริษัทจัดการมีความเห็นว่าทรัพย์สินดังกล่าวมีความปลอดภัย มีมั่นคงแข็งแรงดังนั้น เงินที่จะได้รับจาก ERAWAN น่าจะเพียงพอต่อความเสียหายที่อาจเกิดขึ้น



ในขณะเดียวกัน บริษัท เอรಾವัน โกรท เมเนจเม้นท์ จำกัด จะทำการเช่าทรัพย์สินที่กองทุนรวมรับโอนกรรมสิทธิ์มาในครั้งแรกและมีหน้าที่ชำระค่าเช่าให้กับกองทุนรวม ดังนั้น ผู้เช่าจึงมีหน้าที่บำรุงดูแลรักษาทรัพย์สินของกองทุนรวมให้อยู่ในสภาพดีเพื่อให้สามารถจัดหาผลประโยชน์และชำระค่าเช่าให้กับกองทุนรวมได้ นอกจากนี้ ในช่วง 4 ปีแรกตั้งแต่วันที่กองทุนรวมได้ลงทุนในทรัพย์สิน ERAWAN ตกลงที่จะรับประกันรายได้ค่าเช่าขั้นต่ำที่กองทุนรวมจะได้รับจากบริษัท เอรಾವัน โกรท เมเนจเม้นท์ จำกัด ดังนั้น หากมีความเสียหายหรือมีค่าใช้จ่ายในการซ่อมแซมเกิดขึ้นต่อทรัพย์สินของกองทุนรวมในช่วงระยะเวลาดังกล่าว กองทุนรวมจะยังคงได้รับค่ารายได้เช่าขั้นต่ำตามการรับประกันรายได้

ทั้งนี้ การกำหนดความเสียหายอันเกิดจากผิดคำรับรองเอาไว้ล่วงหน้าสามารถกระทำได้ตามกฎหมาย และมีการปฏิบัติโดยทั่วไปในการซื้อขายทรัพย์สิน ดังเช่นกรณีของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าควอลิตี้ เฮาส์ ไฮเทล แอนด์ เรซิเดนซ์ หรือกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า แลนด์ แอนด์ เฮาส์ ที่มีการกำหนดวงเงินสูงสุดที่ผู้ขายจะชดเชยค่าเสียหายและค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นจริงแก่ผู้ซื้อในการแก้ไขเยียวยาความเสียหายอันเนื่องมาจากการที่คำรับรองของผู้ขายตามที่กำหนดในสัญญาไม่ถูกต้องหรือไม่เป็นจริง

### **ความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับความสามารถในการจัดหาผลประโยชน์ในทรัพย์สิน**

#### **1) ความเสี่ยงของผลประกอบการของกองทุนรวมจากความสามารถของผู้บริหารโรงแรม**

เมื่อระยะเวลาประกันรายได้สิ้นสุดลง ค่าเช่าที่กองทุนรวมจะได้รับนั้นจะขึ้นอยู่กับผลการดำเนินงานของบริษัท เอรಾವัน โกรท เมเนจเม้นท์ จำกัด ซึ่งสำหรับทรัพย์สินที่กองทุนรวมจะลงทุนครั้งแรกนั้นบริษัท เอรಾವัน โกรท เมเนจเม้นท์ จำกัดจะให้แอคคอร์ดเป็นผู้บริหารทรัพย์สินดังกล่าวโดยแอคคอร์ดจะมีหน้าที่ต่างๆ เกี่ยวกับการบริหารจัดการทรัพย์สินที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุนครั้งแรกตามที่บริษัท เอรಾವัน โกรท เมเนจเม้นท์ จำกัด จะมอบหมายให้รวมถึงการร่วมกำหนดนโยบายการประกอบธุรกิจของทรัพย์สินดังกล่าว ดังนั้น การบริหารจัดการทรัพย์สินของแอคคอร์ดจะส่งผลโดยตรงต่อผลประกอบการของบริษัท เอรಾವัน โกรท เมเนจเม้นท์ จำกัด ซึ่งมีผลกระทบต่อรายได้ค่าเช่าของกองทุนรวม

นอกจากนี้หากแอคคอร์ดไม่สามารถปฏิบัติหน้าที่ผู้บริหารทรัพย์สินเนื่องจากเหตุผลใดเหตุผลหนึ่งบริษัท เอรಾವัน โกรท เมเนจเม้นท์ จำกัด อาจไม่สามารถแต่งตั้งบุคคลอื่นเพื่อทำหน้าที่บริหารทรัพย์สินที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุนครั้งแรกได้ดีเทียบเท่ากับการบริหารจัดการของแอคคอร์ดซึ่งอาจจะส่งผลกระทบต่อผลประกอบการ สุภาพทางการเงินและความสามารถในการจ่ายเงินปันผลของกองทุนรวม

ทั้งนี้ กองทุนรวมสามารถบอกเลิกสัญญาเช่ากับบริษัท เอรಾವัน โกรท เมเนจเม้นท์ จำกัด ในกรณีที่บริษัท เอรಾವัน โกรท เมเนจเม้นท์ จำกัด เป็นต้นเหตุทำให้สัญญาบริหารอสังหาริมทรัพย์ในทรัพย์สินที่กองทุนรวมจะลงทุนครั้งแรกกับแอคคอร์ดสิ้นสุดลงก่อนวันหมดอายุสัญญาบริหารอสังหาริมทรัพย์(และไม่สามารถแก้ไขเหตุดังกล่าวได้ภายในระยะเวลาที่กำหนด) และสามารถเรียกร้องค่าเสียหายจากบริษัท เอรಾವัน โกรท เมเนจเม้นท์ จำกัด ได้

2) ความเสี่ยงจากกรณีการถูกเวนคืนที่ดิน

กองทุนรวมมีความเสี่ยงในกรณีที่มีการเวนคืนทรัพย์สินที่กองทุนรวมลงทุนโดยหน่วยงานของรัฐ ซึ่งทำให้กองทุนรวมไม่อาจใช้ทรัพย์สินที่กองทุนรวมลงทุนเพื่อประโยชน์ในการดำเนินธุรกิจต่อไปได้

อย่างไรก็ดี ในกรณีที่เกิดการเวนคืนดังกล่าว กองทุนรวมอาจไม่ได้รับค่าชดเชยจากการเวนคืน หรือได้รับค่าชดเชยดังกล่าวมากกว่าหรือน้อยกว่ามูลค่าที่กองทุนรวมใช้ในการลงทุนในทรัพย์สิน ซึ่งอาจส่งผลให้ผลตอบแทนที่ผู้ถือหน่วยลงทุนจะได้รับจากการลงทุนไม่เป็นไปตามที่ได้ประมาณการไว้ทั้งในส่วนของเงินปันผลและเงินลดทุน

ในส่วนของข้อมูลเท่าที่มีอยู่ ณ ปัจจุบันที่สามารถตรวจสอบได้ในเบื้องต้นพบว่าที่ตั้งของทรัพย์สินของกองทุนที่จะลงทุนดังกล่าวไม่ตกอยู่ภายใต้เขตเวนคืนโดยเฉพาะเจาะจง ทั้งนี้บริษัทจัดการไม่สามารถประเมินถึงโอกาสในการถูกเวนคืนได้ เนื่องจากการเวนคืนที่ดินเป็นนโยบายและความจำเป็นในการใช้พื้นที่ของรัฐบาลในเวลานั้น

3) ความเสี่ยงจากความผันผวนทางเศรษฐกิจซึ่งอาจมีผลกระทบต่ออสังหาริมทรัพย์

ทรัพย์สินที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุนมีความเสี่ยงจากความผันผวนของระบบเศรษฐกิจ และการชะลอตัวของระบบเศรษฐกิจ ทั้งในระดับประเทศและระดับโลก

นอกจากนี้ทรัพย์สินดังกล่าวอาจได้รับผลกระทบจากการเปลี่ยนแปลงจากปัจจัยมหภาคอื่นๆ เช่น ปัจจัยทางการเมือง การเปลี่ยนแปลงโครงสร้างประชากร การได้รับผลกระทบจากภัยพิบัติทางธรรมชาติ โรคระบาด ตลอดจนกรณีเกิดความไม่สงบในประเทศ เป็นต้น

4) ความเสี่ยงจากการแข่งขันที่สูงขึ้น

ผลประกอบการของกองทุนรวมอาจได้รับผลกระทบจากสภาวะตลาดของอสังหาริมทรัพย์ การเพิ่มขึ้นของจำนวนผู้ประกอบการในตลาดที่จะส่งผลให้อุปทานของตลาดเพิ่มขึ้น ทำให้มีการแข่งขันสูงขึ้น

5) ความเสี่ยงที่เกิดขึ้นเมื่อต้องมีการปรับปรุงอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวม

อสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวมแต่ละแห่งจะต้องซ่อมแซมและปรับปรุงให้ปลอดภัย ดูใหม่ ทันสมัย และสอดคล้องกับความพอใจของลูกค้าอยู่เสมอ เพื่อดึงดูดให้ลูกค้าเข้ามาใช้บริการอย่างต่อเนื่อง โดยปกติการปรับปรุง หรือการซ่อมแซมบำรุงรักษาประจำปีจะไม่ก่อให้เกิดผลกระทบต่อการทำงานมากนัก ยกเว้นในกรณีที่เป็นการปรับปรุงซ่อมแซมครั้งใหญ่ซึ่งเป็นการปรับปรุงเพื่อเปลี่ยนแปลงสภาพลักษณะภายนอกและภายในอสังหาริมทรัพย์ หรือเป็นการเปลี่ยนแปลงงานระบบที่สำคัญ ซึ่งจะดำเนินการตามระยะเวลาที่ผู้บริหารทรัพย์สินหรือผู้เช่าหรือกองทุนรวมเห็นว่าเหมาะสม และซึ่งโดยปกติจะไม่มีกรหยุดการดำเนินการของกิจการในระหว่างช่วงการปรับปรุงนั้นๆ อย่างไรก็ตาม การปรับปรุงอสังหาริมทรัพย์เป็นส่วนๆ อาจส่งผลกระทบต่อรายได้ของกองทุนรวมในส่วนที่ถูกปรับปรุง



ทั้งนี้ ที่ผ่านมามหาทรัพย์สินที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุนครั้งแรกมีการบำรุงรักษาสม่ำเสมอเป็นประจำทุกปี โดยโรงแรมไอบิส ปาตอง และโรงแรมไอบิส พัทยา มีค่าใช้จ่ายในการตกแต่งบำรุงรักษาเฉลี่ยระหว่างปี พ.ศ. 2553 – พ.ศ. 2555 อยู่ที่ 3.22 ล้านบาท และ 2.90 ล้านบาท ต่อปี ตามลำดับ ดังนั้น มหาทรัพย์สินที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุนครั้งแรกจึงได้รับการดูแลและปรับปรุงเป็นอย่างดีและมีศักยภาพพร้อมใช้งาน และทางผู้เช่าทรัพย์สินมีนโยบายในการตั้งสำรองค่าใช้จ่ายการบำรุงรักษาและซ่อมแซม การปรับปรุงภาพลักษณ์ และการจัดซื้อหาเฟอร์นิเจอร์ ทรัพย์สินติดตั้งเครื่องครัวและอุปกรณ์ต่างๆ ในอัตราร้อยละ 4 ของรายได้ทั้งหมดจากการประกอบกิจการโรงแรมในทุกๆ ปี จึงช่วยลดระยะเวลาในการดำเนินการและผลกระทบที่อาจเกิดขึ้นต่อการดำเนินธุรกิจของทั้งสองโรงแรมหากมีการปรับปรุงซ่อมแซมครั้งใหญ่ เนื่องจากมีการบำรุงรักษาอย่างสม่ำเสมอเป็นประจำทุกปี

#### 6) ความเสี่ยงจากการลดลงของนักท่องเที่ยว

การดำเนินกิจการของผู้เช่าและผู้บริหารทรัพย์สินอาจได้รับผลกระทบในทางลบจากเหตุการณ์ใดๆ ที่ลดความน่าสนใจของประเทศไทยในฐานะสถานที่ท่องเที่ยวทั้งจากนักท่องเที่ยวชาวไทยและต่างประเทศโดยเฉพาะอย่างยิ่งในสายตาของนักท่องเที่ยวจากต่างประเทศที่เป็นลูกค้ากลุ่มหลักของทรัพย์สินที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุนครั้งแรก ซึ่งเหตุการณ์ที่มีผลกระทบในทางลบดังกล่าวอาจรวมถึงการเปลี่ยนแปลงในทางลบของสภาวะเศรษฐกิจระหว่างประเทศ การเพิ่มขึ้นของค่าเงินบาท มุมมองที่เป็นทางลบของชาวต่างประเทศเกี่ยวกับประเทศไทย ผลกระทบจากการก่อวินาศกรรม สงคราม การจลาจล การประท้วง หรือการปิดล้อม หรือการแพร่ระบาดของโรคต่างๆ ในภูมิภาค รวมถึงผลกระทบจากความเสี่ยงเกี่ยวกับอธิปไตยและสถานการณ์ทางการเมืองของประเทศไทยด้วย ดังนั้น หากเกิดเหตุการณ์ดังกล่าว สภาวะเศรษฐกิจและการท่องเที่ยวของประเทศไทยอาจได้รับผลกระทบรุนแรง ซึ่งจะก่อให้เกิดผลกระทบต่อผลการดำเนินงานของกองทุนรวมด้วย

#### ความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินที่ลงทุน

##### 1) ความเสี่ยงในการเข้าออกสู่ทางสาธารณะของโรงแรมไอบิส พัทยา

ที่ดินที่เป็นที่ตั้งของโรงแรมไอบิส พัทยานั้นไม่ได้ติดกับทางสาธารณะ ในปัจจุบันการเข้าออกจากรถโรงแรมไอบิส พัทยาสู่ถนนที่เป็นทางสาธารณะจะต้องกระทำผ่านที่ดินโฉนดเลขที่ 174204 ซึ่งเป็นกรรมสิทธิ์ของ ERAWAN ทั้งนี้ ภายใต้สัญญาซื้อขายทรัพย์สินระหว่าง ERAWAN และกองทุนรวม ERAWAN จะดำเนินการจดทะเบียนภาระจำยอมบนที่ดินโฉนดเลขที่ 174204 ในวันที่กองทุนรวมเข้าลงทุนครั้งแรก เพื่อให้ที่ดินที่เป็นที่ตั้งของโรงแรมไอบิส พัทยา และผู้พักอาศัยบนที่ดินใช้ประโยชน์ถนนภาระจำยอมบนที่ดินโฉนดเลขที่ 174204 เป็นทางผ่านเข้าออกสู่ทางสาธารณะในเรื่องทางเดินและทางรถยนต์ได้ โดยภาระจำยอมดังกล่าวจะไม่มีกำหนดเวลา

ทั้งนี้ กองทุนรวมไม่สามารถรับรองได้ว่าในทางปฏิบัติ ERAWAN หรือผู้รับโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินโฉนดเลขที่ 174204 จาก ERAWAN จะปฏิบัติตามสัญญาที่เกี่ยวข้องที่กำหนดให้ ERAWAN ยอมให้ที่ดินที่เป็นที่ตั้งของโรงแรมไอบิส พัทยา และผู้



พักอาศัยบนที่ดินใช้ประโยชน์ถนนภาระจำยอมบนที่ดินโฉนดเลขที่ 174204 เป็นทางผ่านเข้าออกสู่ทางสาธารณะในเรื่องทางเดินและทางรถยนต์ได้โดยไม่มีข้อโต้แย้ง ซึ่งหากเกิดกรณีโต้แย้งดังกล่าวจะส่งผลกระทบต่อการประกอบกิจการโรงแรมของโรงแรมไอบิส พัทยา อย่างไรก็ดี เนื่องจากภาระจำยอมดังกล่าวเมื่อจดทะเบียนแล้วจะตกติดไปกับที่ดินและผูกพันผู้รับโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินโฉนดเลขที่ 174204 ทุกทอด กองทุนรวมจึงสามารถใช้สิทธิฟ้องศาลเพื่อบังคับภาระจำยอมดังกล่าวได้

## 2) ภาระจำยอมบนที่ดินที่เป็นที่ตั้งของโรงแรมไอบิส พัทยา

เพื่อเป็นการตอบแทนสิทธิการใช้ประโยชน์ทางภาระจำยอมที่กองทุนรวมจะได้รับตาม 1) ในวันที่กองทุนรวมเข้าลงทุนครั้งแรก กองทุนรวมจะต้องดำเนินการจดทะเบียนภาระจำยอมโดยไม่มีกำหนดเวลา บนที่ดินที่เป็นที่ตั้งของโรงแรมไอบิส พัทยา เพื่อให้ที่ดินของ ERAWAN จำนวน 3 แปลง คือที่ดินโฉนดเลขที่ 174206 เลขที่ดิน 312 ที่ดินโฉนดเลขที่ 178930 เลขที่ดิน 315 และที่ดินโฉนดเลขที่ 19094 เลขที่ดิน 17 ใช้ประโยชน์จากภาระจำยอมในการตั้งเสา วางท่อและเดินสายสาธารณูปโภค (รวมถึงไฟฟ้า ประปาและโทรศัพท์) ผ่านที่ดินที่เป็นที่ตั้งของโรงแรมไอบิส พัทยาเฉพาะส่วนของที่ดินที่กองทุนรวมและ ERAWAN ตกกลงร่วมกัน เพื่อให้เกิดผลกระทบต่อประกอบการประกอบกิจการโรงแรมของโรงแรมไอบิส พัทยาน้อยที่สุด

ในการนี้ การจดทะเบียนภาระจำยอมดังกล่าวได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. แล้วและบริษัทจัดการเห็นว่าภาระจดทะเบียนดังกล่าวจะเป็นประโยชน์แก่ที่ดินของโรงแรมไอบิส พัทยา เนื่องจาก ERAWAN ได้มีการให้ภาระจำยอมในส่วนของทางเข้าออกสู่ทางสาธารณะในเรื่องทางเดินและทางรถยนต์แก่ที่ดินของโรงแรมไอบิส พัทยา เป็นการตอบแทนและการให้ภาระจำยอมดังกล่าวไม่มีผลกระทบในด้านลบอย่างมีนัยสำคัญกับทรัพย์สินที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุนครั้งแรกอีกทั้งการตั้งเสา วางท่อและเดินสายสาธารณูปโภค (รวมถึงไฟฟ้า ประปาและโทรศัพท์) ผ่านที่ดินที่เป็นที่ตั้งของโรงแรมไอบิส พัทยานั้นจะแล้วเสร็จภายในปี พ.ศ. 2557 ซึ่งอยู่ภายใต้ช่วงระยะเวลาการประกันค่าเช่าขั้นต่ำ จึงไม่ส่งผลกระทบกับการจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินนั้น

### ความเสี่ยงโดยตรงต่อกองทุนรวมหรือผู้ถือหน่วยลงทุน

#### 1) ความเสี่ยงโดยทั่วไป

ภาวะทางเศรษฐกิจและธุรกิจโดยทั่วไป ทั้งในระดับประเทศและระดับโลก ซึ่งรวมถึงอัตราเงินเฟ้อ อัตราดอกเบี้ย อัตราแลกเปลี่ยนเงินตรา ราคาเครื่องอุปโภคและบริโภค ราคาอสังหาริมทรัพย์ และนโยบายทางการเงินและการคลังของรัฐบาล ธนาคารแห่งประเทศไทย และหน่วยงานราชการอื่น อาจมีอิทธิพลต่อผลการดำเนินงาน สถานะทางการเงิน และการลงทุนของกองทุนรวม นอกจากนี้ภาวะตกต่ำทางเศรษฐกิจโดยทั่วไป ตลอดจนการลดลงของความต้องการของผู้บริโภคอาจส่งผลกระทบต่อผลทางลบอย่างมีนัยสำคัญต่อผลการดำเนินงานของกองทุนรวม ซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อราคาซื้อขายหน่วยลงทุนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยซึ่งอาจมีราคาสูงหรือต่ำกว่าราคาที่ได้เสนอขาย

นอกจากนี้ ราคาของหน่วยลงทุนที่ซื้อขายในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยอาจได้รับผลกระทบจากปัจจัยภายนอกหลายประการซึ่งเป็นปัจจัยที่กองทุนรวมไม่สามารถควบคุมได้ อาทิ ความเคลื่อนไหวหรือความเปลี่ยนแปลงของตลาดหลักทรัพย์ต่างประเทศ อัตราดอกเบี้ยภายในประเทศและต่างประเทศ อัตราแลกเปลี่ยนเงิน นโยบายหรือมาตรการทั้งทางตรงหรือทางอ้อมที่มีผลต่อนำเข้าหรือส่งออก สภาพวะของธุรกิจท่องเที่ยว เงินตราต่างประเทศ สภาพวะทางเศรษฐกิจของประเทศและระหว่างประเทศ ปัจจัยความเสี่ยงในการดำเนินงานและทางธุรกิจโดยทั่วไป ความผันผวนของตลาดเครื่องอุปโภคและบริโภค ระเบียบข้อบังคับ ภาษีอากร และนโยบายอื่นใดของรัฐบาล เป็นต้น ซึ่งไม่มีหลักประกันได้ว่าความเปลี่ยนแปลงของปัจจัยภายนอกดังกล่าวจะไม่มีผลกระทบอย่างมีนัยสำคัญต่อราคาของหน่วยลงทุนผลตอบแทนจากการลงทุน และการบริหารจัดการโครงการของกองทุนรวม

## 2) ความเสี่ยงทางการเมือง

แม้ว่าในปัจจุบันสภาวะทางการเมืองเริ่มเข้าสู่สถานการณ์ที่ดีขึ้น แต่หากมีเหตุการณ์ความไม่สงบหรือความขัดแย้งทางการเมืองเกิดขึ้น อาจส่งผลกระทบต่อสภาวะเศรษฐกิจของประเทศไทย รวมถึงตลาดหลักทรัพย์ในประเทศไทย ซึ่งอาจก่อให้เกิดผลกระทบรุนแรงต่อสถานะทางการเงินของกองทุนรวม ทั้งนี้ จึงไม่สามารถรับรองได้ว่าสภาวะทางการเมืองของประเทศไทยในปัจจุบัน หรือในอนาคต หรือการเปลี่ยนแปลงของนโยบายทางการเมืองของรัฐบาลจะไม่มีผลกระทบอย่างมีนัยสำคัญต่อการดำเนินกิจการ สภาวะทางการเงิน ผลการดำเนินงาน และการเติบโตของกองทุนรวม

## 3) ความเสี่ยงจากภัยธรรมชาติ อุบัติภัย และการก่อวินาศกรรม

การเกิดภัยธรรมชาติ อุบัติภัย การก่อวินาศกรรม และเหตุสุดวิสัยอื่นๆ แม้จะมีโอกาสเกิดขึ้นไม่บ่อยครั้งนัก แต่หากเกิดขึ้นในบริเวณที่ตั้งของทรัพย์สินที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุน นอกจากจะสร้างความเสียหายต่อทรัพย์สินของกองทุนรวมแล้ว อาจก่อให้เกิดความสูญเสียแก่ชีวิตและทรัพย์สินของผู้เช่าและผู้มาใช้บริการในทรัพย์สินที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุนอย่างประเมินค่าไม่ได้ อย่างไรก็ตาม กองทุนรวมจะจัดทำประกันภัยที่ครอบคลุมความเสียหายที่เกิดจากภัยธรรมชาติ อุบัติภัย การก่อวินาศกรรม และเหตุสุดวิสัยอื่นๆ ไว้สำหรับทรัพย์สินที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุนครั้งแรก (ดูรายละเอียดเพิ่มเติมในหัวข้อ 9 การประกันภัยของทรัพย์สินที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุนครั้งแรก) ทั้งนี้ เป็นไปตามเงื่อนไขที่กำหนดในกรมธรรม์ประกันภัยซึ่งกองทุนรวมได้จัดให้มีตามมาตรฐานทั่วไปธุรกิจโรงแรมและตามที่ตั้งสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. กำหนด

## 4) ความเสี่ยงจากการตรวจสอบข้อมูลก่อนการเข้าลงทุน

ก่อนการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุนบริษัทจัดการได้ทำการศึกษาข้อมูลรายละเอียดของอสังหาริมทรัพย์นั้นๆ โดยทำการตรวจสอบเอกสารที่เกี่ยวข้อง (Due Diligence) ประกอบกับการศึกษารายละเอียดจากรายงานของผู้ประเมินราคา รายงานการตรวจสอบสถานะทางกฎหมายของทรัพย์สินโดยที่ปรึกษากฎหมาย และรายงานการตรวจสอบสภาพอสังหาริมทรัพย์ที่ได้จัดทำขึ้นจากการดำเนินการตรวจสอบอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุนอย่างเต็มที่ตามมาตรฐานวิชาชีพของที่ปรึกษานั้นๆ อย่างไรก็ตามการกระทำดังกล่าวมิได้เป็นการประกันว่า



อสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวปราศจากความเสียหาย หรือความบกพร่อง ที่อาจจะต้องมีค่าใช้จ่ายในการปรับปรุงหรือซ่อมแซม รายงานของผู้ประเมินราคา รายงานการตรวจสอบสถานะทางกฎหมายของทรัพย์สินโดยที่ปรึกษากฎหมาย และรายงานการตรวจสอบสภาพอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุนที่บริษัทจัดการใช้เป็นพื้นฐานในการประเมินและตรวจสอบอสังหาริมทรัพย์อาจมีข้อบกพร่อง มีความไม่ถูกต้อง เนื่องจากความบกพร่องบางอย่างของอสังหาริมทรัพย์ อาจจะตรวจพบได้ยาก หรือไม่สามารตรวจพบได้ เนื่องจากข้อจำกัดในการตรวจสอบ รวมไปถึงเทคนิคหรือวิธีการที่ใช้ในการตรวจสอบ หรือปัจจัยอื่นๆ ที่เป็นข้อจำกัดในการตรวจสอบของทั้งผู้ประเมินราคาและวิศวกร

นอกจากนั้นแล้ว อสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุนอาจจะมีการละเมิดกฎ ระเบียบ ข้อบังคับต่างๆที่เกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งการศึกษาข้อมูลรายละเอียดและการตรวจสอบเอกสารที่เกี่ยวข้อง (Due Diligence) ของบริษัทจัดการไม่สามารถครอบคลุมถึงได้ ซึ่งอาจจะส่งผลให้เกิดภาวะค่าใช้จ่ายที่เกินกว่าที่บริษัทจัดการได้ประมาณการไว้ก่อนการลงทุนหรือก่อให้เกิดหน้าที่ที่ต้องปฏิบัติตามข้อผูกพันที่เกี่ยวกับการละเมิดกฎข้อบังคับดังกล่าวที่ถูกกำหนดโดยหน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้อง

#### 5) การเปลี่ยนแปลงในมาตรฐานบัญชีหรือกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

ผลการดำเนินงานและการจ่ายเงินปันผลของกองทุนรวมอาจได้รับผลกระทบจากการมีผลบังคับใช้ของมาตรฐานบัญชีฉบับใหม่ หรือการปรับปรุงมาตรฐานทางบัญชี ซึ่งเป็นปัจจัยที่กองทุนรวมไม่สามารถควบคุมหรือคาดการณ์ได้ สำหรับการแก้ไขกฎหมาย ประกาศ ข้อกำหนด ระเบียบ ข้อบังคับ บทบัญญัติ แนวนโยบาย และ/หรือ คำสั่งของหน่วยงานราชการ หรือหน่วยงานที่มีอำนาจตามกฎหมาย ถือเป็นเหตุการณ์ที่ไม่อาจคาดการณ์ได้เช่นเดียวกัน ดังนั้น กองทุนรวมจึงไม่สามารถที่จะประเมินผลกระทบจากการเปลี่ยนแปลงดังกล่าวได้ และไม่สามารถรับประกันได้ว่าการเปลี่ยนแปลงดังกล่าวจะไม่ส่งผลกระทบต่อผลการดำเนินงานและการจ่ายเงินปันผลของกองทุนรวม

#### 6) ราคาของหน่วยลงทุนอาจมีการเปลี่ยนแปลงได้ภายหลังการเสนอขาย

ภายหลังจากการที่หน่วยลงทุนของกองทุนรวมเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย บริษัทจัดการไม่สามารถคาดการณ์ได้ว่าสภาวะการซื้อขายหน่วยลงทุนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยจะมีเสถียรภาพ ราคาตลาดของหน่วยลงทุนอาจลดลงภายหลังวันเริ่มต้นของการซื้อขายหน่วยลงทุนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ซึ่งราคาดังกล่าวอาจไม่สอดคล้องกับมูลค่าทรัพย์สินสุทธิต่อหน่วยของกองทุนรวม โดยราคาซื้อขายของหน่วยลงทุนนั้นขึ้นอยู่กับหลายปัจจัย อาทิเช่น ผลการดำเนินงานของกองทุนรวม ความผันผวนของหลักทรัพย์ในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย และปริมาณการซื้อขายของหน่วยลงทุน ฯลฯ ดังนั้น ผู้ลงทุนอาจไม่สามารถที่จะขายหน่วยลงทุนได้ในราคาที่เสนอขายหน่วยลงทุน หรือในราคาตามมูลค่าทรัพย์สินสุทธิต่อหน่วยของกองทุนรวม





7) **มูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทุนรวมอาจมิได้เป็นมูลค่าที่แท้จริงซึ่งกองทุนรวมจะได้รับหากมีการจำหน่ายทรัพย์สินออกไปทั้งหมด หรือมีการเลิกกองทุนรวม**

มูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทุนรวมซึ่งได้กล่าวไว้ ณ ที่นี้ได้คำนวณโดยใช้ข้อมูลจากรายงานการประเมินค่าทรัพย์สินที่ลงทุนเป็นข้อมูลพื้นฐาน ดังนั้น ในกรณีที่กองทุนรวมต้องจำหน่ายทรัพย์สินของกองทุนรวมเพื่อการปรับโครงสร้างการลงทุนหรือเพื่อการเลิกกองทุนรวม มูลค่าดังกล่าวอาจมิได้เป็นมูลค่าที่แท้จริงซึ่งกองทุนรวมจะได้รับหากมีการจำหน่ายทรัพย์สินออกไปทั้งหมดหรือบางส่วนดังกล่าว

8) **ความเสี่ยงจากการขาดสภาพคล่องในการซื้อขายหน่วยลงทุนในตลาดรอง**

เนื่องจากกองทุนรวมเป็นกองทุนรวมประเภทกองทุนปิดซึ่งจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย สภาพคล่องในการซื้อขายหน่วยลงทุนจะประเมินจากปริมาณการซื้อขายหน่วยลงทุนนั้นในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ซึ่งอยู่บนพื้นฐานของปริมาณความต้องการของผู้ซื้อ-ผู้ขาย (bid-offer) ซึ่งปริมาณความต้องการของผู้ซื้อ-ผู้ขายขึ้นอยู่กับปัจจัยหลายประการที่กองทุนรวมไม่สามารถควบคุมได้ อาทิเช่น ปริมาณความต้องการในการลงทุนในหน่วยลงทุนของกองทุนรวมของตลาดในช่วงเวลาดังกล่าว ดังนั้น จึงมีความเสี่ยงที่หน่วยลงทุนนี้จะขาดสภาพคล่องในการซื้อขายในตลาดรอง

9) **ความเสี่ยงด้านภาษี**

ในการขายโอนหรือรับโอนสิทธิการเช่าหรือการขายโอนหรือรับโอนอสังหาริมทรัพย์ในอนาคตนั้น อาจมีภาระภาษีและค่าธรรมเนียมที่เกิดจากการซื้อหรือขายหรือโอนหรือรับโอนกรรมสิทธิ์หรือโอนหรือรับโอนสิทธิการเช่าในอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งกองทุนรวมอาจต้องรับภาระทั้งหมดหรือบางส่วนโดยที่อัตราค่าธรรมเนียมและอัตราภาษีที่กองทุนรวมจะต้องชำระดังกล่าวอาจแตกต่างจากอัตราที่เป็นอยู่ในปัจจุบัน

นอกจากนี้ ในอนาคตภาระภาษีของกองทุนรวม และ/หรือภาระภาษีของผู้ถือหน่วยลงทุนสำหรับการซื้อขายหน่วยลงทุนและการได้รับเงินปันผลจากกองทุนรวมอาจเปลี่ยนแปลงไปจากอัตราในปัจจุบัน

10) **ความเสี่ยงของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์เปรียบเทียบกับกองทุนรวมประเภทอื่น**

การที่กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์จะต้องลงทุนในอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ไม่ต่ำกว่าร้อยละ 75 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทุนรวม ทำให้การลงทุนกระจุกตัวอยู่ในอสังหาริมทรัพย์ ในขณะที่กองทุนรวมประเภทอื่นจะมีนโยบายการกระจายการลงทุนในตราสารทางการเงินประเภทต่างๆ

11) ความสามารถในการจ่ายเงินปันผลของกองทุนรวม

การจ่ายเงินปันผลของกองทุนรวมจะถูกพิจารณาจากผลการดำเนินงานของกองทุนรวม ซึ่งขึ้นอยู่กับปัจจัยหลายประการ ได้แก่ สภาพทางเศรษฐกิจในประเทศและต่างประเทศ ความสามารถของผู้บริหารทรัพย์สิน ต้นทุนในการบริหาร อสังหาริมทรัพย์ ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานต่างๆ การแข่งขัน การเปลี่ยนแปลงกฎหมายและข้อบังคับที่เกี่ยวข้องกับ ทรัพย์สิน ภัยธรรมชาติ สภาพทางการเมือง ดังนั้น จึงมีความเสี่ยงที่นักลงทุนจะไม่ได้รับเงินปันผลตามที่ได้ประมาณการเอาไว้ หรือกองทุนรวมจะไม่สามารถที่จะรักษาระดับการจ่ายเงินปันผลหรือเพิ่มการจ่ายเงินปันผลได้

12) ความเสี่ยงจากการใช้มูลค่าทรัพย์สินสุทธิ (NAV) ของกองทุนรวมในการกำหนดราคาซื้อขายหน่วยลงทุน

การคำนวณมูลค่าทรัพย์สินสุทธิ (NAV) ของกองทุนรวมที่บริษัทจัดการประกาศ เป็นการคำนวณโดยใช้รายงานการประเมินค่าหรือรายงานการสอบทานการประเมินค่าครั้งล่าสุดเป็นฐานในการกำหนดมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งมูลค่าดังกล่าวอาจไม่ใช่มูลค่าที่จะซื้อขายได้จริงของอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว

ตารางแสดงค่าใช้จ่าย

ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บจากผู้สั่งซื้อหรือผู้ถือหน่วยลงทุนและกองทุนรวม

ตารางแสดงค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่าย	
<b>1. ค่าธรรมเนียมที่เรียกเก็บจากผู้สั่งซื้อหรือผู้ถือหน่วยลงทุน (ร้อยละของมูลค่าหน่วยลงทุน)</b>	
1.1 ค่าธรรมเนียมการขายหน่วยลงทุน (ในการเสนอขายครั้งแรก)	ไม่มี
1.2 ค่าธรรมเนียมการรับซื้อคืนหน่วยลงทุน	ไม่มี
1.3 ค่าธรรมเนียมการสับเปลี่ยนหน่วยลงทุน	ไม่มี
<b>2. ค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บจากผู้สั่งซื้อหรือผู้ถือหน่วยลงทุน</b>	
2.1 ค่าธรรมเนียมในการโอนเงิน	เรียกเก็บตามที่ได้เกิดขึ้นจริงโดยตัดจ่ายจากจำนวนเงินที่โอนเข้าบัญชีนั้นๆ
2.2 ค่าธรรมเนียมการโอนหน่วยลงทุน	ไม่เกินอัตราร้อยละ 0.5 ของมูลค่าหน่วยลงทุนที่โอน
2.3 ค่าธรรมเนียมการออกเอกสารแสดงสิทธิในหน่วยลงทุน	ไม่เกิน 100 บาท ต่อรายการ
<b>3. ค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บจากกองทุน</b>	
3.1 ค่าธรรมเนียมการจัดการ	ไม่เกินร้อยละ 1.00 ต่อปีของ NAV
3.2 ค่าธรรมเนียมผู้ดูแลผลประโยชน์	ไม่เกินร้อยละ 0.05 ต่อปีของ NAV
3.3 ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน	ไม่เกินร้อยละ 0.05 ต่อปีของ NAV
3.4 ค่าเบี้ยประชุมคณะกรรมการลงทุน	ไม่เกิน 15,000 บาท ต่อครั้ง ต่อกรรมการ หรือในจำนวนอื่นใดตามมติของผู้ถือหน่วยลงทุน โดยกรรมการที่เป็นตัวแทนของบริษัทจัดการไม่มีค่าเบี้ยประชุม
3.5 ค่าธรรมเนียมที่ปรึกษาของกองทุนรวม	ตามที่จ่ายจริง
3.6 ค่าธรรมเนียมในการจัดจำหน่ายหน่วยลงทุน รวมถึงค่าคอมมิชชั่น (Commission) จากการเสนอขายหน่วยลงทุน : สำหรับการออกและเสนอขายหน่วยลงทุนครั้งแรกและสำหรับการเสนอขายเพิ่มเติม เพื่อเพิ่มเงินทุนของกองทุนรวมในคราวต่อไป	ครวาละไม่เกินร้อยละ 3.0 ของมูลค่าที่รับประกันการจัดจำหน่าย
3.7 ค่าธรรมเนียมการสนับสนุนการขายหน่วยลงทุน รวมถึงค่าคอมมิชชั่น (Commission) จากการเสนอขายหน่วยลงทุน : สำหรับการออกและเสนอขายหน่วยลงทุนครั้งแรกและสำหรับการเสนอขายเพิ่มเติม เพื่อเพิ่มทุนของกองทุนรวมในคราวต่อไป (ถ้ามี)	ครวาละไม่เกินร้อยละ 3.0 ของมูลค่าที่ทำการเสนอขายหน่วยลงทุนให้แก่กองทุนรวม

ตารางแสดงค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่าย	
3.8 ค่าเบี้ยประกันภัย	ตามที่จ่ายจริง
3.9 ค่าธรรมเนียมบริษัทประเมินค่าทรัพย์สิน	ชำระตามอัตราที่กำหนดโดยบริษัทจัดการร่วมกับบุคคล ดังกล่าว
3.10 ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายของผู้สอบบัญชี	ชำระตามอัตราที่กำหนดโดยบริษัทจัดการร่วมกับบุคคล ดังกล่าว
3.11 ค่าธรรมเนียมผู้ให้บริการอื่นๆ รวมทั้งที่ปรึกษาอื่นๆ ได้แก่ ค่าที่ปรึกษากฎหมาย ค่าทนายความ	ชำระตามอัตราที่กำหนดโดยบริษัทจัดการร่วมกับบุคคล ดังกล่าว
<b>4. ค่าใช้จ่ายในการโฆษณา ประชาสัมพันธ์ และส่งเสริมการขายที่เรียกเก็บจากกองทุนรวม</b>	
4.1 ค่าใช้จ่ายในการโฆษณา ประชาสัมพันธ์ นักลงทุนสัมพันธ์ และส่งเสริมการขายของกองทุนรวม	ไม่เกินร้อยละ 0.50 ต่อปีของ NAV ณ วันสิ้นปีบัญชีก่อน หน้า แต่ไม่เกิน 10,000,000.00 บาท ต่อปี ทั้งนี้ ในการ ออกและเสนอขายหน่วยลงทุนครั้งแรกจะกำหนดให้ไม่เกิน 10,000,000.00 บาท
<p><b>หมายเหตุ</b></p> <p>ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายตามตารางแสดงค่าใช้จ่ายดังกล่าวเป็นอัตราที่ยังไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม ภาษีธุรกิจเฉพาะ และ/หรือ ภาษีอื่นใดในตนเองเดียวกัน (ถ้ามี)</p> <p>ทั้งนี้ ค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นจากการดำเนินงานของกองทุนรวมในช่วงระยะเวลา 1 ปีแรกจะรวมกันไม่เกินร้อยละ 5 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทุนรวมในกรณีปกติที่ไม่เกิดเหตุสุดวิสัยและการประกอบกิจการของกองทุนรวมไม่ถูกกระทบจากเหตุการณ์ใดๆ ที่อยู่นอกเหนือจากการประมาณการของกองทุนรวม นอกจากนี้ ประมาณการดังกล่าวเป็นเพียงการประมาณการเบื้องต้นเพื่อให้ประกอบการจัดจำหน่ายหน่วยลงทุนเท่านั้น ผลประกอบการที่แท้จริงจะเป็นไปตามรายงานประจำปีของกองทุนรวม</p>	

**ภาคผนวก: สรุปฐานะการเงินและความสามารถในการรับประกันรายได้ของ ERAWAN**

บริษัท ดี เอราวัณ กรุ๊ป จำกัด มหาชน (“ERAWAN”) จัดทะเบียนจัดตั้งด้วยทุนจดทะเบียนจำนวน 1 ล้านบาท ในปี พ.ศ. 2525 ภายใต้ชื่อ บริษัท อัมรินทร์ พลาซ่า จำกัด ERAWAN ได้รับอนุญาตให้เป็นบริษัทจดทะเบียนและนำหุ้นสามัญเข้าทำการซื้อขายในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยในปี พ.ศ. 2531 และจดทะเบียนแปรสภาพเป็นบริษัทมหาชนจำกัดในปี พ.ศ. 2537 โดย ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2555 ERAWAN มีทุนจดทะเบียนทั้งหมด 2,505,000,000 บาท และมีกลุ่มรองกฤษฎิกและกลุ่มวิธวินเคินเป็นผู้ถือหุ้นใหญ่ (ประมาณร้อยละ 70 ของหุ้นที่จำหน่ายแล้วทั้งหมด)

ERAWAN เป็นหนึ่งในผู้นำในธุรกิจพัฒนาและลงทุนอสังหาริมทรัพย์ประเภทโรงแรมและรีสอร์ทของประเทศไทย โดยนับตั้งแต่ปี พ.ศ. 2548 - 2555 ERAWAN มีการขยายธุรกิจอย่างต่อเนื่องโดยมีการลงทุนในโรงแรมตั้งแต่โรงแรมระดับ 5 ดาวจนถึงระดับกลางและระดับชั้นประหยัดในแหล่งท่องเที่ยวต่างๆ ที่สำคัญในประเทศไทย รวมเป็นเงินลงทุนทั้งสิ้นกว่า 10,600 ล้านบาท ในการบริหารโรงแรมต่างๆ ที่ ERAWAN ลงทุนนั้น ERAWAN ได้ว่าจ้างผู้บริหารโรงแรมชั้นนำของโลกมาเป็นผู้บริหารโรงแรมโดยเลือกแบรนด์ตามความเหมาะสม โดยปัจจุบัน ERAWAN ได้ว่าจ้างผู้บริหารโรงแรมชั้นนำของโลกได้แก่ ไฮแอท แมริออท แอคคอร์ ไอเอสจี และสตาร์วูด ภายใต้แบรนด์ต่างๆ ทั้งสิ้น 8 แบรนด์ ในการบริหารโรงแรมของ ERAWAN ปัจจุบัน ERAWAN มีโรงแรมและรีสอร์ทที่เปิดดำเนินงานแล้วทั้งสิ้น 16 โรงแรม และอยู่ระหว่างการพัฒนาจำนวน 2 โรงแรม นอกจากนี้ ERAWAN ยังเป็นเจ้าของศูนย์การค้าระดับหรูหรา 1 แห่ง ในใจกลางเมืองย่านธุรกิจของกรุงเทพมหานคร

ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2555 ERAWAN มี โรงแรมที่เปิดดำเนินงานแล้วทั้งหมด 16 โรงแรม ดังนี้

ประเภทโรงแรม	จำนวนโรงแรม
โรงแรม 5 ดาว	4
โรงแรมระดับกลาง	3
โรงแรมชั้นประหยัด	9*

หมายเหตุ: \*รวมโรงแรมไอบิส ปาดองและโรงแรมไอบิส พัทยา

**การวิเคราะห์ผลการดำเนินงาน**

**โครงสร้างรายได้ของ ERAWAN ปี พ.ศ. 2553 – พ.ศ. 2555**

	ปี พ.ศ. 2553			ปี พ.ศ. 2554			ปี พ.ศ. 2555		
	ล้านบาท	สัดส่วน	อัตราการเติบโต	ล้านบาท	สัดส่วน	อัตราการเติบโต	ล้านบาท	สัดส่วน	อัตราการเติบโต
รายได้จากธุรกิจโรงแรม	2,930	87.1%	6.6%	3,536	92.5%	20.7%	4,122	94.5%	16.6%
- โรงแรมระดับ 5 ดาว	2,054	61.0%	-5.8%	2,330	60.9%	13.5%	2,690	61.6%	15.4%
- โรงแรมระดับกลาง	449	13.3%	64.9%	631	16.5%	40.6%	719	16.5%	14.1%

	ปี พ.ศ. 2553			ปี พ.ศ. 2554			ปี พ.ศ. 2555		
	ล้านบาท	สัดส่วน	อัตราการเติบโต	ล้านบาท	สัดส่วน	อัตราการเติบโต	ล้านบาท	สัดส่วน	อัตราการเติบโต
- โรงแรมชั้นประหยัด	428	12.7%	44.1%	576	15.1%	34.6%	712	16.3%	23.8%
รายได้ค่าเช่าและบริการ	391	11.6%	-2.4%	219	5.7%	-44.0%	180	4.1%	-17.8%
รายได้อื่น	43	1.3%	1.0%	67	1.8%	57.4%	62	1.4%	-8.7%
<b>รวมรายได้</b>	<b>3,364</b>	<b>100.0%</b>	<b>5.4%</b>	<b>3,823</b>	<b>100.0%</b>	<b>13.6%</b>	<b>4,364</b>	<b>100.0%</b>	<b>14.1%</b>

ปัจจุบัน ธุรกิจโรงแรมเป็นธุรกิจหลักของ ERAWAN โดยมีสัดส่วนรายได้ประมาณร้อยละ 95 ของรายได้รวม โดยรายได้จากธุรกิจโรงแรมโดยรวมของ ERAWAN มีการเติบโตเพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่องในช่วงที่ผ่านมาแม้ว่าประเทศไทยจะประสบกับปัญหาความไม่สงบทางการเมือง และปัญหาสถานการณ์น้ำท่วมในช่วงเวลาดังกล่าวซึ่งส่งผลโดยตรงต่ออุตสาหกรรมการท่องเที่ยว โดยการดำเนินงานตามแผนยุทธศาสตร์การลงทุนที่ขยายการดำเนินงานไปสู่โรงแรมระดับต่างๆ และแหล่งท่องเที่ยวอื่นๆ นอกเหนือจากกรุงเทพมหานคร โดยรายได้จากกลุ่มโรงแรมประเภทต่างๆ มีการเติบโตอย่างต่อเนื่องโดยเฉพาะกลุ่มโรงแรมระดับกลางและชั้นประหยัดซึ่งเป็นกลุ่มที่มีการเติบโตอย่างแข็งแกร่ง โดย ERAWAN มีรายได้จากธุรกิจโรงแรมในระหว่างปี พ.ศ. 2553 – 2555 เท่ากับ 2,930 ล้านบาท 3,536 ล้านบาท และ 4,122 ล้านบาท ตามลำดับ คิดเป็นอัตราการเติบโตเฉลี่ยร้อยละ 18.6 ต่อปี

ในส่วนของธุรกิจพื้นที่เช่าปัจจุบัน ERAWAN มีทรัพย์สินเพื่อการเช่า 1 แห่ง คือ อาคารเอราวัณแบงค็อก ซึ่งมีผลการดำเนินงานที่เติบโตอย่างต่อเนื่อง อย่างไรก็ตามรายได้จากค่าเช่าและบริการมีสัดส่วนรายได้ที่ลดลงจากประมาณร้อยละ 12 ในปี พ.ศ. 2553 ลดลงเหลือประมาณร้อยละ 4 ในปี พ.ศ. 2555 เนื่องจากไม่มีรายได้ของอาคารเพลินจิตเซ็นเตอร์จากการขายอาคารในไตรมาส 2 ปี พ.ศ. 2554

#### งบกำไรขาดทุน

	ปี พ.ศ. 2553		ปี พ.ศ. 2554		ปี พ.ศ. 2555	
	ล้านบาท	อัตราการเติบโต	ล้านบาท	อัตราการเติบโต	ล้านบาท	อัตราการเติบโต
รายได้จากการประกอบกิจการโรงแรม	2,930	6.6%	3,536	20.7%	4,122	16.6%
รายได้ค่าเช่าและค่าบริการ	391	-2.4%	219	-44.0%	180	-17.8%
<b>รวมรายได้จากการดำเนินงาน</b>	<b>3,321</b>	<b>5.5%</b>	<b>3,756</b>	<b>13.1%</b>	<b>4,302</b>	<b>14.6%</b>
รายได้อื่น	43	1.2%	67	56.4%	62	-8.7%
<b>รวมรายได้</b>	<b>3,364</b>	<b>5.4%</b>	<b>3,823</b>	<b>13.6%</b>	<b>4,364</b>	<b>14.1%</b>
ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน	(2,559)	6.3%	(2,851)	11.4%	(3,100)	8.7%
<b>กำไรก่อนดอกเบี้ย ภาษีเงินได้ และค่าเสื่อมราคา (EBITDA)</b>	<b>805</b>	<b>2.8%</b>	<b>972</b>	<b>20.7%</b>	<b>1,264</b>	<b>30.1%</b>

	ปี พ.ศ. 2553		ปี พ.ศ. 2554		ปี พ.ศ. 2555	
	ล้านบาท	อัตราการเติบโต	ล้านบาท	อัตราการเติบโต	ล้านบาท	อัตราการเติบโต
ค่าเสื่อมราคา	(684)	8.9%	(646)	-5.6%	(641)	-0.7%
ต้นทุนทางการเงิน	(361)	17.6%	(407)	12.7%	(393)	-3.3%
กำไร (ขาดทุน) ก่อนภาษีเงินได้	(239)	N.A.	(81)	N.A.	230	N.A.
ภาษีเงินได้	(20)	-56.5%	(53)	169.1%	(63)	17.4%
ส่วนของผู้ถือหุ้นส่วนน้อย	(16)	-51.1%	(39)	147.5%	(61)	56.6%
กำไร (ขาดทุน) สุทธิก่อนรายการพิเศษ	(275)	N.A.	(173)	N.A.	106	N.A.
กำไรจากการขายทรัพย์สิน	-	N.A.	664	N.A.	-	N.A.
กำไร (ขาดทุน) สุทธิ	(275)	N.A.	491	N.A.	106	-78.5%
<b>อัตราส่วนทางการเงินที่สำคัญ</b>						
อัตรากำไรขั้นต้นต่อรายได้รวมจากการดำเนินงาน	50.52%		52.34%		54.31%	
อัตรากำไรระดับ EBITDA ต่อรายได้รวมจากการดำเนินงาน	24.23%		25.87%		29.38%	
อัตรากำไรสุทธิต่อรายได้รวมทั้งหมด	N.A.		10.95%		2.43%	

ที่มา: ERAWAN

ในระหว่างปี พ.ศ. 2553 – 2555 ERAWAN มีผลการดำเนินงานที่เติบโตอย่างต่อเนื่องโดยมีรายได้รวมเท่ากับ 3,364 ล้านบาท 4,487 ล้านบาท (รวมกำไรจากการขายอาคารเพลินิจิต เซ็นเตอร์) และ 4,364 ล้านบาท ตามลำดับ และมีอัตรากำไรขั้นต้นเท่ากับ ร้อยละ 50.52 ร้อยละ 52.34 และร้อยละ 54.31 ตามลำดับ โดยอัตรากำไรขั้นต้นในปี พ.ศ. 2553 ลดลงเล็กน้อยเนื่องจากผลกระทบจากสถานการณ์ทางการเมืองในปี พ.ศ. 2553 ซึ่งโรงแรมของ ERAWAN จำนวน 3 แห่งต้องปิดให้บริการชั่วคราว อย่างไรก็ตามก็ดีผลการดำเนินงานที่ปรับตัวดีขึ้นส่งผลให้ ERAWAN มีอัตรากำไรขั้นต้นที่ปรับตัวเพิ่มขึ้นในปี พ.ศ. 2554 และปี พ.ศ. 2555

ERAWAN มีกำไรก่อนดอกเบี้ยภาษีเงินได้และค่าเสื่อมราคา (EBITDA) ที่เติบโตอย่างต่อเนื่องในระหว่างปี พ.ศ. 2553 - 2555 ถึงแม้จะได้รับผลกระทบจากปัจจัยต่างๆ ทั้งความไม่สงบทางการเมือง และสถานการณ์น้ำท่วมในพื้นที่กรุงเทพมหานคร เนื่องจากการบริหารต้นทุนและค่าใช้จ่ายที่มีประสิทธิภาพ ซึ่งเป็นผลให้อัตรากำไรระดับ EBITDA ปรับตัวเพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่อง อย่างไรก็ตามก็ดีการลงทุนพัฒนาโรงแรมใหม่จำนวน 16 แห่ง นับตั้งแต่ปี พ.ศ. 2548 เป็นต้นมา ส่งผลให้ ERAWAN บันทึกค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่ายซึ่งเป็นรายการทางบัญชีที่ไม่ใช่รายจ่ายเงินสดในงบกำไรขาดทุนเป็นจำนวนประมาณ 650 ล้านบาทต่อปี เมื่อรวมกับต้นทุนทางการเงินที่เกิดขึ้นจากการกู้ยืมเงินจากสถาบันการเงินเพื่อสนับสนุนการลงทุน ส่งผลให้ ERAWAN มีผลขาดทุนสุทธิจากการดำเนินงานก่อนรายการพิเศษในปี พ.ศ. 2553 - 2554

สำหรับผลประกอบการของปี พ.ศ. 2555 ERAWAN มีผลการดำเนินงานซึ่งเติบโตเพิ่มขึ้นทั้งในแง่รายได้และอัตรากำไร โดย ERAWAN มีรายได้รวมเท่ากับ 4,364 ล้านบาท และกำไรระดับ EBITDA เท่ากับ 1,264 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 14.1 และร้อยละ



ละ 30.1 จากช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อนตามลำดับ และอัตรากำไรระดับ EBITDA ที่ปรับตัวเพิ่มสูงขึ้น ส่งผลให้ERAWAN มีกำไรสุทธิจากการดำเนินงาน 106 ล้านบาทสำหรับปี พ.ศ. 2555

### กลยุทธ์การดำเนินงานของ ERAWAN

นับตั้งแต่ปี พ.ศ. 2548 ERAWAN ได้ลงทุนและพัฒนาโรงแรมเพิ่มจำนวน 16 แห่งตลอดจนปรับปรุงพัฒนาสินทรัพย์เดิมให้มีศักยภาพในการแข่งขัน โดย ณ ปัจจุบัน ERAWAN มีโรงแรมที่เปิดดำเนินงานแล้วทั้งสิ้น 16 โรงแรม และมีโรงแรมที่อยู่ระหว่างการพัฒนาจำนวน 2 โรงแรม (คิดเป็นจำนวนห้องพักมากกว่า 4,300 ห้อง) รวมเป็นเงินลงทุนกว่า 10,600 ล้านบาท ทั้งนี้ แหล่งสนับสนุนเงินทุนหลักมาจากกระแสเงินสดจากการดำเนินงานของ ERAWAN ซึ่งเติบโตอย่างต่อเนื่องจากผลการดำเนินงานของธุรกิจโรงแรมและธุรกิจพื้นที่เช่าและเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน

ERAWAN ได้รับการสนับสนุนที่ดีจากสถาบันการเงินต่างๆ ซึ่งสะท้อนให้เห็นจากต้นทุนทางการเงินที่ต่ำของ ERAWAN โดยปัจจุบัน ERAWAN มีอัตราต้นทุนทางการเงินโดยเฉลี่ยเท่ากับอัตราดอกเบี้ยลูกค้ารายใหญ่ชั้นดี (MLR) -1.8% นอกจากนี้ ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2555 ERAWAN ยังมีวงเงินกู้ระยะสั้นและระยะยาวซึ่งยังไม่ได้เบิกใช้จำนวนประมาณ 3,900 ล้านบาท ซึ่งพร้อมสำหรับสนับสนุนการขยายงานต่างๆ ในอนาคต

ERAWAN วางแผนที่จะรับรู้มูลค่าทรัพย์สินอย่างสม่ำเสมอตามแผนยุทธศาสตร์ที่ ERAWAN ได้กำหนดไว้ โดยในปี พ.ศ. 2554 ERAWAN ได้ขายและโอนกรรมสิทธิ์ในอาคารพาณิชย์ เช่นเตอร์ และในปี พ.ศ. 2556 ERAWAN จะขายทรัพย์สินอีก 2 แห่ง คือโรงแรมไอบิส พัทยา และโรงแรมไอบิส ปาดอง ให้แก่กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์เอราวัณ โฮเทล โกรท และได้ให้สิทธิในการลงทุนในสินทรัพย์อื่นแก่กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์เอราวัณ โฮเทล โกรท ในการเข้าลงทุนโรงแรมไอบิสของ ERAWAN ที่ตั้งอยู่ในประเทศไทยเป็นเวลา 5 ปี

### การวิเคราะห์ฐานะทางการเงิน

ERAWAN มีสินทรัพย์รวม ณ สิ้นปี พ.ศ. 2553 ถึงสิ้นปี พ.ศ. 2555 เท่ากับ 12,950 ล้านบาท 12,238 ล้านบาท และ 12,834 ล้านบาทตามลำดับ โดยสินทรัพย์รวมที่ลดลงในปี พ.ศ. 2554 มีสาเหตุหลักมาจากการขายอาคารพาณิชย์ เช่นเตอร์ ในไตรมาส 2 ของปี พ.ศ. 2554 และการตัดจำหน่ายค่าเสื่อมราคาของทรัพย์สิน ในขณะที่เดียวกัน หนี้สินรวมของ ERAWAN ลดลงอย่างต่อเนื่อง โดยหนี้สินรวมของ ERAWAN ณ สิ้นปี พ.ศ. 2553 ถึงสิ้นปี พ.ศ. 2555 เท่ากับ 9,676 ล้านบาท 8,468 ล้านบาท และ 9,120 ล้านบาท ตามลำดับ โดยการลดลงของหนี้สินในปี พ.ศ. 2554 เป็นผลมาจากการจ่ายชำระคืนเงินกู้ตามกำหนด และรวมถึงการจ่ายชำระคืนเงินกู้อ่อนกำหนดบางส่วน สำหรับปี พ.ศ. 2555 ยอดหนี้สินเพิ่มขึ้นเนื่องจากการเพิ่มขึ้นของเงินกู้จากสถาบันการเงินเพื่อเป็นแหล่งสนับสนุนในโครงการเงินทุนในการพัฒนาโครงการ โรงแรมเมอร์เคียว กรุงเทพฯ สยาม และไอบิส กรุงเทพฯ สยาม และการปรับปรุงห้องพักของโรงแรมแกรนด์ ไฮแอท เอราวัณ กรุงเทพฯ ส่วนของผู้ถือหุ้นของ ERAWAN ณ สิ้นปี พ.ศ. 2553 ถึงสิ้นปี พ.ศ. 2555 เท่ากับ 3,273 ล้านบาท 3,769 ล้านบาท และ 3,714 ล้านบาท ตามลำดับ การเพิ่มขึ้น



ของส่วนของผู้ถือหุ้น และการลดภาระหนี้สินทำให้สถานะทางการเงินของ ERAWAN มีความแข็งแกร่งมากยิ่งขึ้น โดยอัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อส่วนผู้ถือหุ้นปรับตัวลดลงจากระดับ 2.63 เท่าเมื่อสิ้นปี พ.ศ. 2553 เป็นระดับ 2.14 เท่า ณ สิ้นปี พ.ศ. 2555

**งบแสดงฐานะทางการเงิน ณ วันสิ้นงวด**

หน่วย : ล้านบาท	ปี พ.ศ. 2553	ปี พ.ศ. 2554	ปี พ.ศ. 2555
สินทรัพย์	12,950	12,238	12,834
หนี้สินรวม	9,676	8,468	9,120
ส่วนของผู้ถือหุ้น	3,273	3,769	3,714
ส่วนของผู้ถือหุ้นของบริษัท (ไม่รวมส่วนของผู้ถือหุ้นส่วนน้อย)	3,131	3,589	3,511
ทุนเรือนหุ้นเรียกชำระแล้ว	2,245	2,245	2,245
จำนวนหุ้นเรียกชำระแล้ว (ล้านหุ้น)	2,245	2,245	2,245
<b>อัตราส่วนทางการเงินที่สำคัญ</b>			
อัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อส่วนของผู้ถือหุ้น (เท่า)*	2.63	2.00	2.14
อัตราส่วนความสามารถในการชำระดอกเบี้ย (เท่า)	2.70	2.35	3.33

หมายเหตุ: \*ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2555 ธนาคารพาณิชย์ที่ให้สินเชื่อแก่ ERAWAN ได้กำหนดเพดานของอัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนทุนของ ERAWAN อยู่ในช่วง 2-3 เท่า

ที่มา: ERAWAN

**การวิเคราะห์กระแสเงินสด**

ERAWAN มีกระแสเงินสดสุทธิได้มาจากกิจกรรมดำเนินงานในปี พ.ศ. 2553 ถึง ปี พ.ศ. 2555 เท่ากับ 934 ล้านบาท 928 ล้านบาท และ 1,236 ล้านบาท ตามลำดับ การเพิ่มขึ้นของกระแสเงินสดสุทธิจากกิจกรรมดำเนินงานเป็นเหตุมาจากกำไรจากการดำเนินงานที่เพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่อง ในขณะเดียวกัน กระแสเงินสดสุทธิได้มา (ใช้ไป) ในกิจกรรมลงทุนของ ERAWAN ในปี พ.ศ. 2553 ถึงสิ้นปี พ.ศ. 2555 เท่ากับ (648) ล้านบาท 816 ล้านบาท และ (1,041) ล้านบาท ตามลำดับ กระแสเงินสดสำหรับกิจกรรมการลงทุนส่วนใหญ่ใช้สำหรับการลงทุนในการพัฒนาโรงแรมใหม่และรวมถึงการซ่อมแซมบำรุงรักษาประจำปีของทรัพย์สินต่างๆ โดยกระแสเงินสดสุทธิได้มาจากกิจกรรมลงทุนในปี พ.ศ. 2554 เป็นผลมาจากการขายอาคารเพลินิจิต เซ็นเตอร์ ในไตรมาส 2 สำหรับกิจกรรมจัดหาเงิน ERAWAN มีกระแสเงินสดสุทธิได้ (ใช้ไป) ในกิจกรรมจัดหาเงินในปี พ.ศ. 2553 ถึง ปี พ.ศ. 2555 เท่ากับ (344) ล้านบาท (1,514) ล้านบาท และ (235) ล้านบาท ตามลำดับ

**งบกระแสเงินสด**

หน่วย : ล้านบาท	ปี พ.ศ. 2553	ปี พ.ศ. 2554	ปี พ.ศ. 2555
กระแสเงินสดสุทธิได้มาจากกิจกรรมดำเนินงาน	934	928	1,236
กระแสเงินสดสุทธิได้มา (ใช้ไป) ในกิจกรรมลงทุน	(648)	816	(1,041)
กระแสเงินสดสุทธิได้มา (ใช้ไป) ในกิจกรรมจัดหาเงิน	(344)	(1,514)	(235)

หน่วย : ล้านบาท	ปี พ.ศ. 2553	ปี พ.ศ. 2554	ปี พ.ศ. 2555
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดเพิ่มขึ้น (ลดลง) สุทธิ	(57)	230	(40)
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันที่ 1 มกราคม	277	220	450
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันที่ 31 ธันวาคม	220	450	410

ที่มา: ERAWAN

### สรุปฐานะการเงินและความสามารถในการรับประกันรายได้ค่าเช่าของผู้รับประกันรายได้

จากการวิเคราะห์ผลการดำเนินงานฐานะทางการเงิน และกระแสเงินสดข้างต้นจะเห็นได้ว่า ERAWAN เป็นบริษัทที่มีผลการดำเนินงานที่ดีและฐานะทางการเงินที่แข็งแกร่ง โดย ณ สิ้นปี พ.ศ. 2555 มีสินทรัพย์รวม 12,834 ล้านบาท และส่วนของผู้ถือหุ้น 3,714 ล้านบาท อีกทั้งหากการจัดตั้งกองทุนรวมในครั้งนี้ประสบความสำเร็จ ERAWAN ยังจะมีกระแสเงินสดเพิ่มขึ้นจากการจำหน่ายทรัพย์สินเข้ากองทุนรวม ซึ่งเมื่อพิจารณาข้อมูลดังกล่าวประกอบกับประมาณการการสนับสนุนรายได้ค่าเช่าขั้นต่ำที่ ERAWAN ต้องช่วยเหลือบริษัท เอราวัณ โกรท เมเนจเม้นท์ จำกัด ในการชำระให้แก่กองทุนรวมในปี พ.ศ. 2556 - 2560 ตามตารางด้านล่าง จะเห็นได้ว่า ERAWAN มีฐานะทางการเงินที่มั่นคงและมีความสามารถเพียงพอในการสนับสนุนบริษัท เอราวัณ โกรท เมเนจเม้นท์ จำกัด ในฐานะผู้รับประกันรายได้ค่าเช่าขั้นต่ำของกองทุนรวม และการสนับสนุนสัญญาที่ทาง ERAWAN เข้าเป็นคู่สัญญาในฐานะผู้ขายทรัพย์สินจะรับผิดชอบต่อความเสียหายและค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นจริงอันเกิดจากการผิดคำรับรองภายใต้สัญญาซื้อขายทรัพย์สิน สำหรับโรงแรมโอบิสทั้งสองให้แก่กองทุนรวมเป็นจำนวนรวมกันทั้งสิ้นไม่เกินกว่าร้อยละ 2.5 ของราคาขายอสังหาริมทรัพย์แต่ละแห่ง ภายใต้เงื่อนไขที่ผู้ซื้อจะสามารถเรียกร้องให้ผู้ขายรับผิดชอบได้เฉพาะในกรณีที่ค่าเสียหายที่เกิดขึ้นทั้งหมดจะต้องมีจำนวนรวมกันทั้งสิ้นเกินกว่าร้อยละ 0.1 ของราคาขายอสังหาริมทรัพย์แต่ละแห่ง

### ประมาณการการสนับสนุนรายได้ขั้นต่ำของผู้รับประกันรายได้ (บนสมมติฐานว่ากองทุนรวมจะเข้าลงทุนในวันที่ 1 เมษายน พ.ศ. 2556)

(หน่วย: ล้านบาท)	ปี พ.ศ. 2556 <sup>(1)</sup>	ปี พ.ศ. 2557	ปี พ.ศ. 2558	ปี พ.ศ. 2559	ปี พ.ศ. 2560 <sup>(2)</sup>
รายได้ขั้นต่ำของกองทุนรวมที่รับประกัน	83,701	111,500	111,500	111,500	27,799
ประมาณการรายได้ของกองทุนรวม <sup>(3)</sup>	66,166	102,546	111,102	118,231	30,042
ประมาณการส่วนต่างที่ ERAWAN ต้องให้การสนับสนุนแก่บริษัท เอราวัณ โกรท เมเนจเม้นท์ จำกัด	17,535	8,954	398	0.00	0.00

หมายเหตุ:

- (1) ช่วงเวลาประมาณการนับตั้งแต่วันที่ 1 เมษายน พ.ศ. 2556 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2556 หากกองทุนรวมลงทุนภายหลังจากวันที่ 1 เมษายน พ.ศ. 2556 วงเงินประกันจะลดลงตามสัดส่วนจำนวนวัน
- (2) ช่วงเวลาประมาณการนับตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2560 จนถึงวันที่ 31 มีนาคม พ.ศ. 2560 หากกองทุนรวมลงทุนภายหลังจากวันที่ 1 เมษายน พ.ศ. 2556 วงเงินประกันจะเพิ่มขึ้นตามสัดส่วนจำนวนวัน
- (3) ผลรวมของค่าเช่าคงที่และค่าเช่าผันแปรตามสัดส่วนของช่วงเวลาประมาณการ

ทั้งนี้ ประมาณการรายได้ของกองทุนรวม อ้างอิงจากประมาณการกำไรจากการดำเนินงานของทรัพย์สินตามรายงานประเมิน  
ของ บริษัท บรอด เวิลด์เอสเตท จำกัด ณ วันที่ 11 ธันวาคม พ.ศ. 2555 ซึ่งมียอดรวมราคาประเมินทั้ง 2 โรงแรมต่ำกว่าบริษัทผู้  
ประเมินราคาอีกรายหนึ่ง และปรับปรุงด้วยวิธีการจัดหาผลประโยชน์ของกองทุนรวม กล่าวคือ โดยการนำอสังหาริมทรัพย์ออก  
ให้เช่าแก่บริษัท เอราวัณ โกรท เมเนจเม้นท์ จำกัด ตามกำหนดระยะเวลาการเช่าคราวละ 3 ปี โดยกองทุนรวมจะได้รับรายได้  
เป็นค่าเช่าคงที่และค่าเช่าแปรผัน

## คำเตือนและข้อแนะนำเกี่ยวกับการลงทุนในหน่วยลงทุน

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์เอราวัณ ไฮเทล โกรท

“กองทุนรวมเป็นนิติบุคคลแยกต่างหากจากบริษัทจัดการกองทุนรวม ดังนั้น บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุนไทยพาณิชย์ จำกัด จึงไม่มีภาระผูกพันในการชดเชยผลขาดทุนของกองทุนรวม ทั้งนี้ ผลการดำเนินงานของกองทุนรวม ไม่ได้ขึ้นอยู่กับสถานะทางการเงินหรือผลการดำเนินงานของบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด”

“บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด อาจลงทุนในหลักทรัพย์ หรือทรัพย์สินอื่นเพื่อบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด เช่นเดียวกับที่บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด ลงทุนในหลักทรัพย์ หรือทรัพย์สินอื่นเพื่อกองทุนรวม ตามหลักเกณฑ์ที่สำนักงานกำหนด โดยบริษัทจัดการจะจัดให้มีระบบงานที่ป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์ เพื่อให้เกิดความเป็นธรรมต่อผู้ถือหน่วยลงทุน ทั้งนี้ ผู้ลงทุนสามารถตรวจสอบรายละเอียดข้อมูลการลงทุนเพื่อบริษัทจัดการได้ที่บริษัทจัดการ หรือทางเว็บไซต์ [www.scbam.com](http://www.scbam.com)”

“ในกรณีที่ผู้ลงทุนต้องการทราบข้อมูลเพิ่มเติม ผู้ลงทุนสามารถขอหนังสือชี้ชวนส่วนข้อมูลโครงการได้ที่บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด หรือบริษัทจัดจำหน่ายหน่วยลงทุน”

หนังสือชี้ชวนฉบับนี้รวบรวมขึ้นโดยใช้ข้อมูล ณ วันที่ 31 มีนาคม 2558



บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุนไทยพาณิชย์ จำกัด

ไทยพาณิชย์ ปาร์ค พลาซ่า อาคาร 1 ชั้น 7 - 8

เลขที่ 18 ถนนรัชดาภิเษก แขวงจตุจักร

เขตจตุจักร กรุงเทพฯ 10900